

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1765/2019

UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A. - C.F.: 03053920165

contro:



Intervenuti: ---

Giudice della procedura: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

Custode: **avv. Antonio CAPUANO**



RELAZIONE DI STIMA

[LOTTO UNICO](#)



INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. [allegato 2](#)):

Lotto UNICO

Beni in Comune di **ARLUNO** (MI): via V. Monti, 13 – scala B;

CORPO 1)

Foglio 8, Mappale 540, Subalterno 15 - cat. A/3;

CORPO 2)

Foglio 8, Mappale 540, Subalterno 41 - cat. C/6;

Al momento del sopralluogo effettuato in data 3-11-2021 i beni apparivano utilizzati come dichiarato dalla sig.ra [REDACTED], dichiaratasi convivente del sig. [REDACTED] (ved. allegato verbale del Custode - [allegato 15](#))).

L’Agenzia delle Entrate ha riferito in data 24-8-2021 “...che, da interrogazioni effettuate presso l’Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati a nome dei Sigg. [REDACTED] in qualità di dante causa...” (ved. [allegato 10](#)).

L’immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell’Ill.ma S.V..

Proprietari:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.
- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Prezzo proposto a base d’asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 111.000,00.=**

(segue)



LOTTO UNICO

Appartamento al piano Rialzato, con annessi, quali pertinenze, vani ad uso cantina direttamente collegati con l'abitazione, giardino ed autorimessa privata.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)**LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche **allegato 2**):**

Comune di ARLUNO (MI): via Vincenzo MONTI, 13 – scala “B”:

CORPO 1)

Appartamento al piano Rialzato della scala B, composto da due locali e servizi e due balconi **con annessi n. due vani cantina**, disimpegno, locale lavanderia e cortile di proprietà **al piano seminterrato**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di ARLUNO** come segue: **Foglio 8, Mappale 540, Subalterno 15**, VIA MONTI n. 13 piano: T-S1 scala: B, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 3,5, Superficie Catastale Totale 75 mq., Totale Escluse aree scoperte 73 mq., Rendita 225,95

Coerenze da Nord in senso orario (*):

- **Del piano rialzato:** vuoto su cortile di proprietà, proprietà di terzi, vuoto su cortile di proprietà, corsello comune, proprietà di terzi, vano scala comune, vuoto su cortile di proprietà;
- **Del piano seminterrato:** proprietà di terzi, corsello comune, proprietà di terzi, vano scala comune, ingresso comune, via V. Monti.

Attualmente intestato a:

-  Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2021 protocollo n. MI0292236 in atti dal 07/10/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92519.1/2021);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0973656 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 407613.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2010 protocollo n. MI0815599 in atti dal 20/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64400.1/2010);
- COSTITUZIONE del 20/10/2009 protocollo n. MI0969145 in atti dal 20/10/2009 COSTITUZIONE (n. 6017.1/2009).



CORPO 2)

Autorimessa al piano Seminterrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di ARLUNO** come segue: **Foglio 8, Mappale 540, Subalterno 41**, VIA MONTI n. 9 piano: S1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 13, Superficie Catastale 14 mq., Rendita 32,90.

Coerenze da Nord in senso orario (*):

- proprietà di terzi su tre lati, corsello comune.

Attualmente intestato a:

-  Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2021 protocollo n. MI0292236 in atti dal 07/10/2021 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 92519.1/2021);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0973680 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 407637.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/10/2010 protocollo n. MI0815599 in atti dal 20/10/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 64400.1/2010);
- COSTITUZIONE del 20/10/2009 protocollo n. MI0969145 in atti dal 20/10/2009 COSTITUZIONE (n. 6017.1/2009).

* * * * *

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, dalle ultime planimetrie catastali in atti – qui allegati 7.1) e 7.2) - e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale – qui allegato 5).

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

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

-  proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni(*).
-  Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni(*).

(*) Ci si basa solo sul quanto dichiarato in atto di acquisto dal debitore esecutato – ved. **allegato 9.1)** pag. 8 punto 9) in quanto i competenti uffici comunali hanno comunicato alla scrivente che **lo stato civile non è certificabile** in quanto cittadini stranieri – ved. **allegati 11.n)**.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e



alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Arluno (MI);

Fascia/zona: periferica Rogorotto.

Principali collegamenti pubblici: autolinea di collegamento con il Comune di Milano;

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica Est del Comune di Arluno.

Fa parte di una Lottizzazione intrapresa – dal punto di vista realizzativo – dall'anno 2007.

Trattasi di un edificio pluripiano in linea lungo la via Monti suddiviso in n. 3 scale ed ascensori comuni di accesso con il corpo autorimesse posto sul retro ed in cui l'appartamento in esame è situato nella scala "B" posta centralmente nel fabbricato.

L'appartamento in esame è posto al piano rialzato in fronte alla via Monti e vi si può accedere sia esternamente - tramite una scala di proprietà ed attraversando il giardinetto indi accedendo ai locali siti al piano seminterrato (cantine impropriamente utilizzate come locali abitativi) sia accedendo all'atrio condominiale interno e quindi al piano abitativo posto al piano rialzato.

L'appartamento si sviluppa come segue:

. **al piano rialzato** sono presenti un disimpegno ed una stanza ricavati, senza titolo edilizio, dal locale soggiorno/cottura *open space*; n. 2 balconi, una camera ed un bagno;

. **il piano seminterrato**, cui si accede anche dalla scala interna di collegamento, è composto da n. 2 vani cantina, impropriamente utilizzati a cucina e soggiorno oltre ad un locale antibagno e bagno. E' presente un cortile esterno antistante le cantine in parte sistemato a giardinetto.

Il piano rialzato ha un'altezza netta interna pari a ca. ml. 2,70 ed il piano seminterrato ha prevalentemente un'altezza di ml. 2,40 con un abbassamento a ml. 2,20 per circa un quarto del locale impropriamente utilizzato a soggiorno.

Le finiture sono di tipo corrente per il tipo di edilizia e, come si può vedere dalle fotografie allegate, le finiture risultano le seguenti: pavimenti ceramici per tutti gli ambienti e rivestimenti ceramici anche per le pareti dei bagni e le restanti pareti imbiancate in idropittura di vari colori.

Porte interne tamburate con finitura legno tipo Noce e maniglie in alluminio finitura oro lucido.

Serramenti esterni in legno tinta naturale con avvolgibili in PVC grigio e inferriate avvitate.

Termosifoni in metallo colore beige chiaro dotati di termovalorizzatori.

Bagni con sanitari bianchi e rubinetti finitura cromata con miscelatori monocomando.

I comandi elettrici ed i punti luce sono in materiale termoplastico colore grigio scuro.

E' presente la predisposizione per l'impianto di condizionamento del tipo a "split".

Il riscaldamento e l'acqua calda, da quanto dichiarato dalla persona presente al sopralluogo, sono generati da impianto condominiale.



Lo stato di manutenzione è nel complesso buono ed anche gli spazi comuni sono in buono stato tuttavia si segnala qualche distacco di pellicola superficiale sulle spalle laterali intonacate delle finestre e qualche infiltrazione con distacco di intonaco nelle porzioni basse a ca. cm. 20 dal pavimento del piano inferiore probabilmente per mancata idonea protezione dei muri contro terra o non perfetta/mancata realizzazione del vespaio in progetto.

Posteriormente, in corpo a linea parallelo a quello della palazzina fin qui esaminata, al piano seminterrato, si trovano le autorimesse pertinenziali tra cui quella in esame con apertura manuale.

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. sia depositata in Comune nel fascicolo della pratica di agibilità – (ved. [allegato 13.1](#)) pagg. 6/7) - sia all'atto di acquisto - (ved. [allegato 9.1](#)) pagg. 13/14) .

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Presenti nella richiesta di abitabilità – ved. [allegato 13.1](#)).

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Presente il collaudo statico nella pratica n. 22/07 – ved. [allegato 13.2](#)).

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

3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegato 12](#)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data 3-11-2021 i beni apparivano utilizzati come dichiarato dalla sig.ra [REDACTED], dichiaratasi convivente del sig. [REDACTED] (ved. allegato verbale del Custode - [allegato 15](#))).

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito in data 24-8-2021 "...che, da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati a nome dei Sigg. [REDACTED] in qualità di dante causa..." - [allegato 10](#)).

L'immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

(segue)



4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- [REDACTED] Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni(*).
- [REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni(*).
- (*) Ci si basa solo sul quanto dichiarato in atto di acquisto dal debitore esecutato – ved. allegato 9.1) pag. 8 punto 9) in quanto i competenti uffici comunali hanno comunicato alla scrivente che **lo stato civile non è certificabile** in quanto cittadini stranieri – ved. **allegati 11.n)**.
- **Atto di compravendita** in data 14-12-2009 rep. 383686/9279 Notaio LA CIVITA ERCOLE di Milano favore del solo debitore esecutato, dichiaratosi in comunione legale dei beni, i contro [REDACTED] [REDACTED] trascritto a **Milano 2** in data 21-12-2019 nn. 175672/111961 - **Allegati 9.1) e 1.14)**

OSSERVAZIONI: come già fatto constare dalla scrivente con istanza depositata in data 20-8-21 il cui contenuto qui si richiama integralmente **si osserva che dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente** – qui **allegati 1.3) e 1.14)** - l'acquisto a favore della debitrice [REDACTED] non risulta trascritto (è trascritto solo a favore del marito [REDACTED] ancorchè in comunione legale dei beni con precisazione, in calce alla Sezione D della nota di trascrizione, della comunione legale dei beni con [REDACTED] mentre il pignoramento risulta trascritto contro entrambi i detti soggetti esecutati, S [REDACTED]

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Si precisa che il lotto su cui insiste il fabbricato in cui si trovano i beni *de quo* era costituito dai mappali **466, 467 e 218** parte.

Detti mappali furono a suo tempo acquistati da [REDACTED] suddetta in base ai seguenti n. 2 atti di compravendita:

1. **I mappali 466 e 467** furono acquistati con atto di compravendita Notaio Maurizio Conte di Corsico in data 30-11-2006 Rep. n. 46975/7915 di rep. trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione 2, in data 12-12-2006 ai nn. 190515/98881 e 190516/98882 - **allegati 9.2), 1.11) e 1.12)**; il mappale 466 contro [REDACTED] ad Arluno ed il mappale 467 contro [REDACTED] suddetta e [REDACTED] quest'ultimo per le rispettive quote di 1/2 di proprietà ciascuna;

La suddetta signora [REDACTED] aveva acquistato i detti beni in base a successioni ante ventennio trascritte in data 24-3-1989 ai nn. 26109/19209 e 14-8-1989 ai nn. 72290/54317 e successivo atto di stralcio di quota divisionale del 13-5-1999 n. 99093/13420 rep. notaio Grossi di Corbetta trascritto il 20-5-1999 ai nn. 47600/33043 – ved. **allegato 1.8)**;

La suddetta signora [REDACTED] aveva acquistato i detti beni in base ad atto del 13-5-1999 n. 99094/13421 rep. notaio Grossi di Corbetta trascritto il 20-5-1999 ai nn. 47601/33044 – ved. **allegato 1.9)**;



2. **Il mappale 218** fu acquistato con atto di compravendita Notaio Maurizio Conte di Corsico in data 30-11-2006 Rep. n. 46974/7914 di rep. trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Circostrizione 2, in data 12-12-2006 ai nn. 190521/98886 e - **allegato 9.3)** – contro [REDACTED] per le rispettive quote di 3/4 e 1/4 di proprietà;

La suddetta signora [REDACTED] il suddetto sig. [REDACTED] avevano acquistato le rispettive quote di 1/4 ciascuno su detti beni in base a successione legittima contro Losa Giuseppe deceduto il 13-4-1994 trascritta in data 12-3-2003 ai nn. 40834/26751;

La suddetta signora [REDACTED] aveva acquistato la quota di un mezzo di detto bene in base ad atto del 28-4-1952 n. 35600/7990 rep. notaio Nocera di Rho trascritto il 23-5-1952 ai nn. 14904/12886.

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 10-2-2020 ai nn. 15899/9502, 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 risulta dal certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Pavia il 28-2-2020 dal Notaio dr Antonio TROTTA di Pavia depositato sul PCT il 2-3-2020 riguardante l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame e facente stato alla data del 22-11-2013 nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, verifiche catastali e tramite acquisizione di copia conforme di n. 1 titolo notarile 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 sussistere 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.

Si richiama la trascrizione del divorzio estero – **allegato 11.4).**

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Risulta convenzione di lottizzazione stipulata in data 12-9-2007 rep. 372284/8570 Notaio Ercole LA CIVITA – qui **allegato 12).**



- **Altre limitazioni d'uso:**
 - **Regolamento di condominio dello stabile – allegato 16.4);**
 - Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e del Regolamento di Condominio - 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

Iscrizione ipoteca volontaria in data 9-11-2007 ai nn. 168692/44502, a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. con sede in Bergamo – C.F.: 03034840169 - **[REDACTED]** – in forza di atto a rogito Notaio Ercole La Civita in data 6-11-2007 Rep. n. 372668/8627 a garanzia del **complessivo importo di Euro 4.650.000,00.=** di cui **Euro 3.100.000,00.= per capitale.**

Grava sul terreno su cui sono stati edificati i beni in oggetto.

Detta ipoteca risulta annotata di **frazionamento in quota** con atti a rogito Notaio Ercole La Civita in data 14-12-2009, Rep. n. 383681/9277, **annotato il 30-12-2009 ai n.ri 181688/29463**, ed in data 21-4-2010, Rep. n. 386496/9386, **annotato il 6-5-2010 ai n.ri 56738/9860**, in base al quale ai beni in oggetto è stato assegnato **l'importo di Euro 225.000,00.= a garanzia di un capitale di Euro 150.000,00.=**

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 10-2-2020 ai nn. 15899/9502, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A. con sede in Bergamo – C.F.: 03053920165 - **contro i sig.ri [REDACTED]** in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 14-12-2019, rep. n. 36439, **per l'importo di Euro 131.962,78.= oltre a successivi interessi e spese.** Altre trascrizioni

5.2.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo studio Borghetti/Epifani che ha anticipato telefonicamente che le spese annue relative ai beni *de quo* sono pari a ca. Euro 1.800,00/anno per l'appartamento e ca. Euro 45,98/anno per il box.



In totale gli arretrati ammontano ad Euro 8.125,03 ca.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: Ved. Regolamento di Condominio – **allegato 16.4).**

Millesimi di riscaldamento: Ved. Regolamento di Condominio – **allegato 16.4).**

6.1 Spese di gestione condominiale: ved. allegato 16.1)

ca. Euro 1.850,00/anno

Al 9-11-21 sono segnalati arretrati pari a complessivi Euro 8.125,23.

6.3 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. Regolamento di Condominio – **allegato 16.4).**

6.4 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Parziale.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 12) e 13.n):

La costruzione in esame risulta realizzata in base alle seguenti pratiche edilizie:

- **DIA n. 142/07** presentata in data 13-9-07 - Prot. n. 13283 per la “...costruzione di un complesso residenziale con annesse pertinenze a box e giardini...” – **allegato 13.4);**
- **DIA n. 102/09** presentata in data 3-8-2009 - Prot. n. 11393 per “...Variante DIA 142/07 Modifiche interne e redistribuzione volumetrica locali sottotetto...” – **allegato 13.4);**
- **Certificato di AGIBILITA' n. 1 del 9-1-2013 - allegato 13.1);**

Dato atto che sia i progetti edilizi sia il progetto delle opere di urbanizzazione – **allegato 13.3)** – sono stati realizzati **in regime di asseverazione** del progettista avendo reperito le valutazioni tecniche di chiusura istruttoria sui progetti da parte dell'istruttore tecnico comunale (ad eccezione della **pratica 141-07** (opere di urbanizzazione) qui **allegato 13.3);**

dato atto che ancorché nella pratica dell'agibilità venga richiamato il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione del 10-5-2012 la scrivente non ha reperito detto certificato;

dato altresì atto che oltre a quanto brevemente soprariportato per ogni pratica edilizia **non risultano** – dalla visura degli atti sottoposti alla la scrivente - **provvedimenti repressivi** dando atto che sul punto il Comune di Arluno, su richiesta esplicita via PEC della scrivente, nulla ha riferito.

con riferimento alle sole unità immobiliari in esame quindi senza entrare nel merito della costruzione nel suo complesso la cui verifica richiederebbe apposita strumentazione per rilievi topografici ed interesserebbe porzioni di terzi, confrontate le planimetrie dell'ultimo progetto comunale qui allegate – **allegato 13.5)** pag. 28- con le misure estratte a campione dalla scrivente durante il sopralluogo si può riferire quanto segue:

. **al piano rialzato** (indicato come piano terra) risulta realizzato un corridoio per dividere il locale soggiorno dalla zona d'ingresso – prevista *open space* – ricavandone una stanza anziché il locale soggiorno/cucina in progetto (ved. parete in rosso del disegno a pag. 11) oltre a lievi differenze di alcune misure, queste ultime, **a parere di chi scrive possono essere contenute nelle cd. tolleranze di cantiere;**

. **al piano seminterrato** risultano realizzate pareti divisorie (come indicato peraltro nella planime-



tria catastale - qui **allegato 7.1)** – e risulta utilizzato come se fosse una regolare zona giorno (soggiorno, cucina e bagno) anziché come una cantina e vi sono lievi differenze nelle misure delle finestre;

. con riferimento alla **sezione di progetto** – pag. 35 del suddetto **allegato 13.5)** – si osserva che la quota inferiore del pavimento del piano seminterrato è indicata a -60 cm mentre in realtà è sotto il livello stradale di ca un metro.

In relazione a quanto sopra descritto lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo progetto depositato in Comune.

Poiché con la compartimentazione della cantina potrebbero essere superati i requisiti di aeroluminazione occorrerà presentare una pratica a sanatoria rendendo tutti i locali senza i requisiti di abitabilità, ad esempio riducendo le finestre o demolendo le tramezze di compartimentazione ma in ogni caso non risulta possibile utilizzare gli ambienti al piano seminterrato ad attività abitative.

Al piano rialzato occorrerà demolire la tramezza di separazione tra l'ingresso e la stanza verso la via Monti ripristinando soggiorno e lato cottura.

La scala interna ha pedate ed alzate superiori ancorché di poco ai massimi di legge.

La spesa per la pratica edilizia, progetto ed eventuali opere murarie, viene calcolata a forfait in Euro 7.000,00.= oltre oneri fiscali.

6.2 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 conforme alla previsione di destinazione prevista nella Convenzione di Lottizzazione - **allegato 12).**

L'impronta del fabbricato prevista dal suddetto piano di lottizzazione – pag. 26 dell'**allegato 12)** – risulta di maggior estensione sia in lunghezza sia in larghezza del corpo edilizio.

Inoltre erano previsti n. 2 piani abitabili e ne risultano realizzati n. 3.

Il fabbricato così come realizzato non è dunque conforme al progetto di lottizzazione.

Resta inoltre il dubbio del collaudo delle urbanizzazioni primarie di cui non è stata reperita traccia nel fascicolo edilizio ma solo un richiamo.

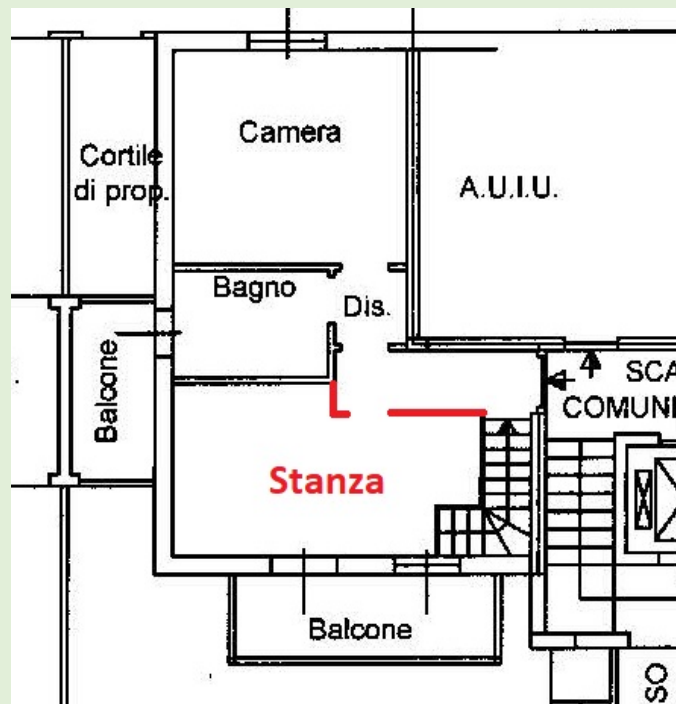
6.3 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dalle allegate planimetrie catastali pur con alcune lievi discrepanze – **allegati 7.1) e 7.2).**

Tuttavia al piano rialzato è presente una parete di **delimitazione** – ved. disegno schematico che segue, **tratto in rosso** – ed un uso difforme essendo previsto il locale soggiorno/cucina e conseguentemente, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, i dati catastali e le planimetrie **non si possono ritenere conformi allo stato di fatto eccetto che per il box.**

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 di Euro 1.500,00.= oltre oneri.





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.

7 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 cantinato viene calcolato al 50% ed il giardino al 10%.**



Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento e cantina Corpo 1).	Mq.	170,00		82,00
Autorimessa Corpo 2)	Mq.	14,00		a corpo
Spazi comuni a forfait 2%	Mq.			2,00
				Totale Mq. 84,00 oltre al box a corpo

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 – [allegato 15](#)).

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](#)):

Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 900,00/1.200,00, **valore medio: Euro/mq. 1.050,00**

Box: Euro/mq. 700,00/1.000,00, **valore medio: Euro/mq. 850,00**

PiùPrezzi (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi) - [allegato 14.2](#)):

Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 700,00/1.400,00, **valore medio: Euro/mq. 1.050,00**

Box: **valore medio a corpo : Euro 12.000,00**

Borsino Immobiliare – [allegato 14.3](#)):

Interrogazione al 21-10-2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.315,00/1.519,00, **valore medio: Euro/mq. 1.417,00**

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

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A3	84,0	€ 1.400,00	€ 117.600,00
C6	14	a corpo	€ 12.000,00

Totale Euro 129.600,00 arrotondato ad **Euro 130.000,00.=**



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:

• VALORE LOTTO UNICO	€ 130.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.500,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative: -	€ 7.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	€ 3.600,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 111.400,00
	arrotondato
	€ 111.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

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

Non ricorre il caso

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 1.12**) 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.

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, 10-11-2021










































l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)

















ELENCO ALLEGATI

-  1) Elenco formalità ventennali.pdf
-  1.2) Ispez ipot. Elenco LUI.pdf
-  1.3) Ispez ipot. Elenco LEI manca tras atto prov.pdf
-  1.4) Ispez ipot. Elenco Sub 15 A3.pdf
-  1.5) Ispez ipot. Elenco Sub. 41.pdf
-  1.6) Ispez ipot. Elenco mapp 466.pdf
-  1.7) Ispez ipot Elenco mapp 467.pdf
-  1.8) Tras 20-5-1999 Divisione a stralcio mapp 467.pdf
-  1.9) Tras 20-5-1999 cpv mapp 467 fa [REDACTED]
-  1.10) Tras 12-12-2006 accett ered vs [REDACTED]
-  1.11) Tras 12-12-2006 cpv mapp 466 [REDACTED]
-  1.12) Tras 12-12-2006 cpv mapp 467 [REDACTED]
-  1.13) Tras 24-9-2008 Succ vs [REDACTED] ex 466 e 467 ex 220.pdf
-  1.14) Tras 21-12-2009 cpv fav ese solo LUI.pdf
-  1.15) Annot 30-12-2009 a IS 2007.pdf
-  1.16) Annotaz 6-5-2010 a IS 2007.pdf
-  1.17) Certif Notaio TROTTA Antonio.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  4) Foto aeree.pdf
-  5) Estratto di mappa catastale.pdf
-  6) Elaborato individuazione subalterni.pdf
-  7.1) Planimetria catastale Sub 15 A3 (1).pdf
-  7.2) Planimetria catastale Sub 41 C6.pdf
-  8.1) Visura catastale Sub 15 A3.pdf
-  8.2) Visura catastale Sub 41 C6.pdf
-  8.3) Visura CT 218.pdf
-  8.4) Visura CT 220.pdf
-  8.5) Visura CT 308.pdf
-  8.6) Visura CT CT 316.pdf
-  8.7) Visura CT 466.pdf
-  8.8) Visura CT 467.pdf
-  8.9) Visura CT 540.pdf
-  9.1) Atto di provenienza 14-12-2009 Rep. 383686-9279 Notaio La Civita.pdf
-  9.2) Acquisto 2006 mappali 466 e 467 Notaio Conte 30-11-2006 Rep. 46975-7915.pdf
-  9.3) Acquisto 2006 mappale 218 Notaio Conte 30-11-2006 Rep. 46974-7914.pdf
-  10) Risposta NO affitti.pdf
-  11.1) Certificato [REDACTED]
-  11.2) Certificato [REDACTED]
-  11.3) Certificato [REDACTED]
-  11.4) Divorzio estero.pdf

(segue)



-  12) Convenzione Urbanistica P.L. n. 34-2006.pdf
-  13.1) Agibilità.pdf
-  13.2) Pratica n. 22-07 Collaudo strutture.pdf
-  13.3) Pratica n. 141-07 Opere Urbanizzazione.pdf
-  13.4) Pratica n. 142-07 DIA Costruzione del fabbricato.pdf
-  13.5) Pratica 102-09 DIA Variante.pdf
-  14.1) Valori immobiliari Geopoi.pdf
-  14.2) Valori immobiliari PiùPrezzi Camera di Commercio di Milano.pdf
-  14.3) Valori immobiliari Borsino Immobiliare.pdf
-  15) Verbale sopralluogo.pdf
-  16.1) Riferimento amministrazione Condominio.pdf
-  16.2) Preventivo Gestione ORDINARIA 2020_2021.pdf
-  16.3) Riparto Preventivo Gestione ORDINARIA 2020_2021.pdf
-  16.4) REGOLAMENTO COND. RESIDENZA MONTI.pdf

* * * * *

