

**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**RG 402/2020**

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Idamaria Chieffo**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

LOTTO UNICO: Unità immobiliare con cantine in Opera (MI) - Via Dante An. 6



*Esperto nominato: Arch. Cristina Marchesi*  
*Albo Architetti di Milano n. 14694 - Albo C.T.U. Tribunale di Milano n. 13360*  
*e-mail: [cristinamarchesiarchitetto@gmail.com](mailto:cristinamarchesiarchitetto@gmail.com) - [marchesi.14694@oamilano.it](mailto:marchesi.14694@oamilano.it)*



**INDICE SINTETICO**

**INDICE SINTETICO LOTTO UNICO: Beni in Via Dante n. 6 – Opera (MI)**

**Dati Catastali**

**Corpo A**

**Categoria:** A3 [Abitazione]

**Dati Catastali:** fg. **5**, particella **31**, subalterno **714** graffato alla particella **35** subalterno **706**

**Stato occupativo**

**Corpo A:** al sopralluogo occupato in forza di contratto di locazione anteriore al pignoramento

**Comproprietari non esegutati**

Nessuno

**Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO**

da libero: € 148.000,00

**da occupato: € 118.400,00**

\*\*\*\*\*



# LOTTO UNICO

## Unità immobiliare residenziale con cantine

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### **CORPO A**

##### **1.1. Descrizione del bene**

Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Comune di Opera, Via Dante n. 6, ubicata al piano primo del fabbricato interno e composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno/cottura, un locale camera (uso giorno), un piccolo disimpegno per locale guardaroba ("utilizzato" a camera) ed un bagno finestrato.

L'unità è risultata dotata di n. 3 cantine pertinenziali; la prima ubicata al piano interrato del medesimo fabbricato (mapp. 35) con accesso dall'interno del fabbricato; la seconda (costituita da un piccolo vano con H. max 1,20 mt) ubicata al piano terra del medesimo fabbricato con accesso dal cortile comune (sottoballatoio) e la terza (costituita da piccolo vano di ripostiglio sottoscala) ubicata al piano ammezzato del fabbricato al mapp. 31.

Si precisa che il bene suddetto proviene dalla fusione degli originali cespiti distinti dalla particella 35 sub 6 e dalle particelle 31 sub 707 graffata alla particella 35 sub 702.

##### **1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile di:  
XXXXXX

##### **1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Opera come segue (*all. N.1 - Catasto*):**

Intestato:

XXXXXXXX

dati identificativi: foglio **5**, particella **31**, subalterno **714** graffata alla particella **35**, subalterno **706**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 2; consistenza 4,5; sup. catastale tot. 83 mq; sup. catastale escluse aree scoperte 83 mq; rendita € 302,13

indirizzo: Comune di Opera, VIA DANTE n. 6 piano: T-1-S1;

dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/01/2019 protocollo n. MI0016050 in atti dal 16/01/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4227.1/2019)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/01/2018 protocollo n. MI0018645 in atti dal 18/01/2018 UFFICIOABITAZIONE (n. 5144.1/2018)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/09/2012 protocollo n. MI0696614 in atti dal 20/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73523.1/2012)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/09/2011 protocollo n. MI1130932 in atti dal 20/09/2011 RESIDENZIALE- UFFICIO (n. 527040.1/2011)

**Precedenti identificativi:** il Sub. 714 del mapp. 31 graffato al sub. 706 del mapp. 35 deriva da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 20/09/2011 protocollo n. MI1130932 in atti dal 20/09/2011 RESIDENZIALE- UFFICIO (n. 527040.1/2011) con cui sono stati soppressi i



precedenti identificativi: Sub. 711 del mapp. 31 graffato al sub. 704 del mapp. 35 a loro volta derivanti da: mapp. 35 sub. 6 e da mapp. 31 sub.707 graffato al mapp. 35 sub. 702  
Il foglio 5 particella 35 subalterno 6 deriva da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0798019 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.244517.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/2006 protocollo n. MI0519722 in atti dal 05/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56699.1/2006);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/09/2005 protocollo n. MI0594016 in atti dal 05/09/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 105218.1/2005)
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SCRITTURA PRIVATA del 07/03/1989 in atti dal 22/02/1994 (n. 261126.1/1990)
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Note:** si riporta che in Visura è presente la seguente rettifica di intestazione:

XXXXXXXX Proprietà per 1/1 fino al 07/07/2006

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/03/1989 protocollo n. MI0271013 in atti dal 24/03/2005 Registrazione: Sede: FO.270996/05 - ERRATA VOLTURAZIONE (n. 12148.1/2005) secondo la quale XXXXXXXX risultava proprietario della suddetta unità in forza di SCRITTURA PRIVATA del 07/03/1989 Voltura in atti dal 22/02/1994 Repertorio n.: 50611 Rogante: QUAGGIA Sede: ROZZANO Registrazione: Sede: MILANO n: 7468 del 14/03/1989 COMPRAVENDITA (n. 261126.1/1990)

La scrivente ha reperito la suddetta nota di trascrizione del 1989 con la quale i Sigg. ri XXXXX vendevano a XXXXX: *"IN COMUNE DI OPERA, via Dante n. 6, nell'edificio costruito anteriormente all'anno 1967, il diritto d'uso a ciascuno spettante e le rispettive quote di comproprietà della seguenteporzione immobiliare: gabinetto posto al piano primo.....L'immobile in contratto, con atto in data 28 agosto 1955 n. 17558/3686 di rep. dr V. Corbellini, notaio in Pavia, registrato a Pavia il 12 settembre 1955 al n. 474, vol.191 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 22 settembre 1955 ai n.28603 del Reg. Particolare, fù assegnato inuso e comproprietà ai lotti del medesimo stabile....."*

Il foglio 5 particella 31 subalterno 707 graffato alla particella 35 subalterno 702 deriva da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0798116 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 244614.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2006 protocollo n. MI0511050 in atti dal 26/08/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 55414.1/2006);
- VARIAZIONE del 26/08/2005 protocollo n. MI0586542 in atti dal 26/08/2005 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 104336.1/2005);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- SCRITTURA PRIVATA del 07/03/1989 in atti dal 22/02/1994 (n. 261126.1/1990);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Note:** si riporta che in Visura è presente la seguente rettifica di intestazione:

XXXXXXXX Proprietà per 1/2 fino al 26/08/2005

XXXXXXXX Proprietà per 1/2 fino al 26/08/2005

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/03/1989 protocollo n. MI0271053 in atti dal 24/03/2005 Registrazione: Sede: FO.271024/05 - ERRATA VOLTURAZIONE (n. 12152.1/2005)

La scrivente ha reperito la suddetta nota di trascrizione del 1989 con la quale i Sigg. ri XXXXXXXX vendevano a XXXXXXXX: *"IN*



COMUNE DI OPERA, via Dante n. 6, nell'edificio costruito anteriormente all'anno 1967, il diritto d'uso a ciascuno spettante e le rispettive quote di comproprietà della seguente porzione immobiliare: gabinetto posto al piano primo.....L'immobile in contratto, con atto in data 28 agosto 1955 n. 17558/3686 di rep. dr V. Corbellini, notaio in Pavia, registrato a Pavia il 12 settembre 1955 al n. 474, vol.191 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 22 settembre 1955 ai n.28603 del Reg. Particolare, fù assegnato in uso e comproprietà ai lotti del medesimo stabile.....”

#### 1.4. Coerenze dell'unità da nord:

dell'abitazione (mapp. 35): vano scala comune, mapp. 574, mapp. 572, ballatoio comune ed oltre cortile comune.

Salvo errori e come meglio in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dal titolo di provenienza;

della cantina 1(mapp. 35): altra unità, mapp. 574, altra unità, corridoio comune.

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

della cantina 2 (sottoballatoio mapp. 35): cortile comune, corridoio comune, cortile comune, cortile comune

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

della cantina 3 (sottoscala mapp. 31): corridoio d'accesso per due lati, vano scala e cortile comune.

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

*(All. N.1 Catasto: estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborato planimetrico, scheda catastale in atti al NCEU del 18/01/2018, precedenti schede catastali)*

#### 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 Opera

**Caratteristiche zona:** l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in Via Dante Alighieri n. 6, zona centrale del paese, facente parte di un piccolo fabbricato di ringhiera, facente a sua volta parte di un complesso condominiale, ubicato ad angolo tra Via Dante Alighieri e Via Quasimodo.

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** prevalentemente residenziali e commerciali

**Principali collegamenti pubblici:** Il comune di Opera è attraversato dalle Linee 222, 221 e 172 di trasporto pubblico che garantiscono il collegamento con la stazione ferroviaria di Pieve Emanuele.



Il territorio di Opera è lambito dalla tangenziale ovest di Milano e dall'autostrada Milano Genova dei Giovi.

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è dotata di tutti i servizi con buona presenza nelle vicinanze di attività commerciali al dettaglio, uffici pubblici (Municipio nella stessa via), centri sportivi, banche, luoghi di culto, scuole (scuola elementare di fronte al fabbricato), cinema ed aree a verde.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 8 – Rilievo fotografico)

Il bene oggetto della presente è ubicato in zona centrale di Opera, in Via Dante Alighieri n. 6, in un piccolo fabbricato di ringhiera, facente a sua volta parte di un complesso condominiale costituito da 3 piccoli fabbricati con cortile comune, ubicato ad angolo tra Via Dante Alighieri e Via Quasimodo.

Il fabbricato, di cui il bene è parte, è ubicato nel cortile interno ed è composto di 2 piani fuori terra compreso il piano terra e copertura a falde, oltre ad un piano interrato adibito a cantine.

- Facciate: intonacate e verniciate di colore aranciato in condizioni nella norma;
- ballatoi: parapetti in ferro a bacchette a disegno di tipo semplice in condizioni nella norma;
- coperture: a falde
- ingresso al fabbricato: portone a doppia anta in legno a battente in condizioni nella norma;
- rampa scala: pianerottoli rivestiti in marmette di graniglia e gradini in beola in condizioni sufficienti
- ascensore: assente
- servizio di portineria: assente
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni, dal sommario esame a semplice vista: nella norma

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 8 – Rilievo fotografico)

### **CORPO A**

L'unità in oggetto è ubicata al piano primo del fabbricato interno, accessibile da vano scala comune privo di ascensore e ballatoio comune, con singolo affaccio, ad ovest sul



cortile comune; è risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale giorno/cottura, un locale camera (uso giorno), un piccolo disimpegno per locale guardaroba ("utilizzato" a camera) ed un bagno finestrato (attrezzato con lavabo, vaso, bidet e box doccia).

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si è presentata in stato di conservazione e manutenzione nella norma seppur con alcune finiture datate necessitanti di manutenzione (serramenti).

L'unità è risultata dotata di n. 3 cantine pertinenziali; la prima ubicata al piano interrato del medesimo fabbricato (mapp.35) con accesso dall'interno del fabbricato; la seconda (costituita da un piccolo locale con H. max 1,20 mt) ubicata al piano terra del medesimo fabbricato con accesso dal cortile comune (sottoballatoio) e la terza (costituita da piccolo vano di ripostiglio sotto scala) ubicata al piano ammezzato del fabbricato al mapp. 31.

Si riporta, per completezza d'informazione, che non è stato possibile visionare, al momento del sopralluogo, il piccolo vano di cantina ubicato nel cortile (sotto-ballatoio) in quanto chiuso con lucchetto; il suddetto vano corrisponde per dimensione e forma a quello rappresentato nella scheda catastale nonché per confini a quanto descritto nell'atto.

Per una descrizione più esaustiva si rimanda al rilievo fotografico all. N.8- Ril. fotografico.

N.B: Si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva mobili-lavabo, box doccia, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportato

#### Unità residenziale

- esposizione: singolo affaccio, ad ovest sul cortile comune
- porta di accesso: portoncino in legno a doppia anta a battente verniciato di colore grigio ed ulteriore porta a doppia anta in legno e vetro in condizioni sufficienti;  
Note: sono presenti altre due portoncini di ingresso dal ballatoio tamponati internamente in muratura/cartongesso
- infissi esterni: in legno con singoli vetri in condizioni datate;
- sistema di oscuramento: scuri in legno di colore grigio in condizioni sufficienti
- porte interne: di tipo a battente in legno (anta doppia e singola) con inserti in vetro in condizioni sufficienti; presenti sopra luce vetriati
- pareti: normalmente tinteggiate in condizioni nella norma; in piastrelle di ceramica in bagno e nella parete cottura in condizioni nella norma;
- plafoni: normalmente tinteggiati in condizioni nella norma;
- pavimenti: in parquet di tipo prefinito in condizioni nella norma
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico a caloriferi ed impianto acqua calda sanitaria: di tipo autonomo alimentati da caldaia a gas ubicata nella zona cottura; certificazioni non rinvenute, si consiglia pertanto verifica;
- altezza dei locali: H mt 3,20

#### Cantina (mapp. 35)

- porta d'accesso: in metallo
- pavimento: battuto di cemento;
- pareti e plafone: in cemento intonacato con porzioni ammalorate e presenza di muffa



Ripostiglio sottoballatoio (mapp. 35)

- porta d'accesso: in legno

Ripostiglio sottoscala (mapp. 31)

- porta d'accesso: in legno
- pavimento, pareti e plafone: in cemento intonacato

## 2.4. Certificazioni energetiche

### **CORPO A**

L'immobile oggetto della presente è risultato, a seguito di consultazione al CEER, sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica.

## 2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite

## 3. STATO OCCUPATIVO

### 3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 29/11/2021 (**all. 2-verbale di sopralluogo**).

La scrivente, in data 29/11/2021, unitamente al custode giudiziario, si recava sul posto e procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista e fotografico.

L'unità è risultata, al momento del sopralluogo, occupata dal Sig. XXXXXXXXX XXXXXXXX e dalla moglie in forza di contratto di locazione.

Si rimanda alla relazione del custode sul punto.

### 3.2. Esistenza contratti di locazione:

Dall'indagine effettuata presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate, alla data del 19/05/2021, è risultato esservi un contratto di locazione, a nome dell'esecutata, quale dante causa, registrato in data 11/06/2018, anteriormente al Pignoramento, come segue:

- contratto di locazione ad uso abitativo n. 5233 serie 3T registrato il 11/06/2018- contratti di 4 anni, rinnovabile per egual periodo, valido dal 01/01/2018 al 31/12/2021 - canone annuo Euro 4.800,00 oltre le spese condominiali (**all. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**).
- La sottoscritta, al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, ritiene congruo il suddetto canone di locazione

*(Ispezione agenzia entrate e risposta dell'Ufficio competente + contratto ed interrogazione, all. N.3 Interrogazione Agenzia Entrate)*

## 4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 17/07/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 30/11/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

### 4.1. Attuale proprietà

La piena proprietà del bene (nella sua originaria consistenza e nei suoi originari identificativi catastali) è pervenuta alla XXXXX, esecutata, come segue:



- ✓ **La particella 35 sub 6** è pervenuta all'attuale proprietario, XXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà da XXXXX per atto di compravendita, Notaio Stefano Sapuppo del 07.07.2006 rep.7983/5481 e **trascritto a Milano 2 in data 10.07.2006 ai nn.109051/57030;**
- ✓ **La particella 31 sub 707 graffata alla particella 35 sub 702** è pervenuta all'attuale proprietario XXXXX, per la quota di 1/1 di piena proprietà da XXXXX per atto di compravendita, Notaio Stefano Sapuppo del 07.07.2006 rep.7983/5481 e **trascritto a Milano 2 in data 10.07.2006 ai nn.109052/57031**

Si rimanda al suddetto atto per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(copia conforme atto reperita presso la Conservatoria di Milano + note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. N. 4- Provenienze**)

#### 4.2. Precedenti proprietà (come da rogito del 2006)

- ✓ al Sig. XXXXXX la piena proprietà del bene identificato alla **particella 35 sub 6** è pervenuta per compravendita con atto a rogito Notaio Delfo De Felice di Stradella in data 13/04/1965 n.8256/3143 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 07/05/1965 ai nn. 29138/18894**, come riportato nel rogito sopra citato del 07.07.2006 rep.7983/5481;
- ✓ ai Sigg. ri XXXXXX la piena proprietà del bene identificato alla **particella 31 sub 707 graffata alla particella 35 sub 702** è pervenuta per compravendita con atto a rogito Notaio Marco Serpi di Milano in data 30/11/1966 n.81759/15390 di repertorio, **trascritto a Milano 2 in data 23/12/1966 ai nn. 69914/51377**, come riportato nel rogito sopra citato del 07.07.2006 rep.7983/5481.

Note: nel certificato notarile in atti è tuttavia riportato quanto segue:

*"Tutte le particelle sono pervenute a XXXXXXXX, e a XXXXXX, per atto di compravendita, Notaio Corbellini del 28.08.1955 rep.17558/3686 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 3 il 22.09.1955 al n.28603 del registro particolare"*

- Si rimanda a quanto riportato nelle Note al punto 1.3 della presente in relazione al suddetto atto del 1955.

## 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 17/07/2020, alla quale si fa completo riferimento per le trascrizioni ed iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 4- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativo e per immobile, alla data del 30/11/2021, (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna
- **Misure Penali**  
Nessuna
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna



- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno

Eventuali note/osservazioni: nessuna

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

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario **iscritta a Milano 2 il 10.07.2006 ai nn.109053/26404**, atto del 07.07.2006 rep. 7985/5482 Notaio Stefano Sapuppo a favore di BANCA INTESA SPA con sede in Milano C.F.00799960158, a carico di XXXXXX, per quota di 1/1, gravante sulla pienaproprietà dell'immobile oggetto della presente (allora identificato al mapp. 35 sub 6 e sub 707 mapp. 31 graffato al sub. 702 mapp. 35)

Importo capitale Euro 155.000,00

Importo complessivo Euro 232.500,00

Tasso interesse annuo 5,85%

Durata: 15 anni

**Ipoteca legale** derivante da 300 A Norma Art. 77 del DPR N. 602 del 29/09/1973 **iscritta a Milano 2 in data 24.02.2010 ai nn. 23083/4787** costituita con atto del 18.02.2010 rep. 4453/68 a favore di EQUITALIA ESATRI SPA con sede in MILANO (MI), cf. 09816500152, contro XXXXXXXX, per quota di 10000/10000, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente (allora identificato al mapp. 31 sub 707)

Importo capitale Euro 28.220,72

Importo complessivo Euro 56.441,44

Tasso interesse annuo 6,836%

**Ipoteca legale** derivante da 300 A Norma Art. 77 del DPR N. 602 del 1973 **iscritta a Milano 2 in data 03/05/2013 ai nn. 40997/6887** costituita con atto del 22/04/2013 rep. 3149/6813 a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cf. 07244730961, contro XXXXXXXXX, per quota di 1/1, gravante sulla pienaproprietà dell'immobile oggetto della presente (allora identificato al mapp. 31 sub 711 graffato al mapp.35 sub 704)

Importo capitale Euro 44.410,94

Importo complessivo Euro 88.821,88

Tasso interesse annuo /

**Ipoteca Concessione amministrativa/riscossione** **iscritta a Milano 2 in data il 04/03/2016 ai nn.22895/4002** costituita con atto del 24/02/2016 rep. 7887/6816 a favore di EQUITALIA NORD SPA con sede in Milano cf. 07244730961, contro XXXXXX, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente (allora identificato al mapp. 31 sub 711 graffato al mapp.35 sub704)

Importo capitale Euro 52.647,10

Importo complessivo Euro 105.294,20

Tasso interesse annuo /

**Ipoteca Concessione amministrativa/riscossione** **iscritta a Milano 2 in data 22/03/2018 ai nn.37917/5898** costituita con atto del 20/03/2018 rep. 11742/6818 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), cf. 13756881002, contro



XXXXXXX, per quota di 1/1, gravante sulla pienaproprietà dell'immobile oggetto della presente (allora identificato al mapp. 31 sub 711 graffato al mapp. 35 sub 704)  
 Importo capitale Euro 80.283,03  
 Importo complessivo Euro 160.566,06  
 Tasso interesse annuo /

- **Pignoramenti**

**Pignoramento** del 03/03/2020 rep. 6285, **trascritto a Milano 2 in data 13/07/2020 ai nn. 73249/ 45476** promosso da INTRUM ITALY S.P.A. con sede in Milano (MI), c.f. 10311000961, contro XX, eseguita, per quota di 1/1, gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente, identificato al NCEU di Opera al fg. 5, mapp. 31sub. 714 graffato al mapp. 35, sub. 706.

(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento; **all. 5-Ispezione ipotecaria**)

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 30/11/2021 (**all. 5-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

(ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + **all. N.5-Ispezione ipotecaria**)

## 6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La scrivente ha provveduto a richiedere a mezzo mail all'amministrazione del condominio, Studio Rossi, la posizione debitoria per l'immobile in oggetto, relativa all'anno in corso e all'anno solare precedente, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, copia del regolamento condominiale, indicazioni dei millesimi dell'unità, indicazioni circa la presenza o meno di cause in corso, eventuali interventi di manutenzione straordinaria, eventuali problematiche strutturali, eventuali altre informazioni da riportare all'eventuale futuro acquirente.

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si riporta, come da riscontro con documentazione allegata ricevuta sempre a mezzo mail, in data 09/12/2021 dall'amministratore, alla cui lettura si rimanda (**all. 6- Informazioni condominiali**), quanto segue:

**Spese scadute:**

conguaglio anno 2020 e rate ordinarie 2021: € 1.767,43 (come riferito dall'amministratore)

**Spese di gestione:**

**Spese medie annue:** Euro: 1.343,28 circa (come riferite dall'amministratore)

**Millesimi proprietà mapp. 35 sub. 706:**

- cantina: mm 5,424 (come riferiti dall'amministratore)
- ripostiglio sotto-ballatoio: mm 1,787 (come riferiti dall'amministratore)
- appartamento: mm 54,448 (come riferiti dall'amministratore)

**Millesimi proprietà mapp. 31 sub. 714** sottoscala: mm 1,236(come riferito dall'amministratore)



L'amministratore, a seguito delle richieste della scrivente, riporta quanto segue:

" nessuna causa condominiale/privata;

- nessuna problematica condominiale o con vicini;

- sono in programma lavori straordinari (rifacimento/sistemazione solai) ma al momento non ci sono delibere in merito;

- per quanto ci risulti, non sono presenti nel Condominio amianto o eternit;

- non siamo in possesso del CIS;

- non siamo in possesso di Licenza edilizia e Certificato di abitabilità/agibilità;"

Si allega infine il Regolamento di Condominio alla cui lettura si rimanda

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 delibera

(mail di richiesta all'amministratore del condominio, mail di risposta + documenti allegati e Regolamento di Condominio; **all. N.6- Informazioni condominiali**)

## 6.2 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

NO

## 7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato, da vigente PGT del Comune di Opera, in edifici di impianto storico.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. N. 7- Pratiche edilizie):

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

La scrivente ha provveduto a protocollare Istanza Accesso Atti (in data 18/11/2021) per la visione del fascicolo relativo agli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed eventuale Abitabilità) con i tipi grafici e per eventuali modifiche effettuate successivamente per il bene in oggetto.

Si riporta quanto rinvenuto dal Comune ed inviato alla scrivente via PEC, nonostante solleciti, solo in data 10/01/2022:

- Per quanto riguarda gli atti di fabbrica (Licenza di Edificazione del fabbricato ed Abitabilità con i tipi grafici del fabbricato), Nulla è stato reperito dagli Uffici edilizi preposti, in quanto gli atti non sono presenti presso gli archivi del Comune, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 7- Pratiche edilizie).
- Per quanto riguarda autorizzazione per modifiche interne del 13/06/1977, prot. 1848 (citata nel titolo di provenienza), Nulla è stato reperito dagli Uffici edilizi preposti, in quanto gli atti non sono presenti presso gli archivi del Comune, come da lettera ricevuta dal Comune ed allegata (all. N. 7- Pratiche edilizie).



Per l'unità di cui alla presente relazione, è stata presentata e rinvenuta dagli Uffici preposti unicamente la seguente pratica edilizia:

- ◆ Istanza per cambio di destinazione d'uso senza opere del 9/01/2018 da Ufficio a Residenza

Note: la suddetta pratica con documentazione allegata è stata inviata alla scrivente in formato digitale dal Comune; la scrivente pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

*(Istanza Accesso atti, Lettera per atti irreperibili ricevuta dal Comune, Istanza per cambio di destinazione d'uso senza opere del 9/01/2018 + tipi grafici ricevuta dal Comune in formato digitale; all. N.7- Pratiche edilizie)*

## 7.2. Conformità edilizia + 7.3 Conformità catastale:

Alla data del sopralluogo (29/11/2021) il bene in oggetto è risultato sostanzialmente corrispondente ai tipi grafici allegati all'ultima pratica edilizia del 2018 sopra citata ed alla scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 18/01/2018 (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta).

Note: si riporta unicamente che nei disegni allegati alla pratica del 2018 l'indicazione del NORD è errata (così come anche nelle precedenti schede catastali); mentre è correttamente rappresentata nella scheda catastale presentata al N.C.E.U. in data 18/01/2018.

Si ricorda tuttavia che non si è potuto verificare l'esatta conformità edilizia e consistenza del bene rispetto a quanto rappresentato nei titoli autorizzativi (ved. Punto n. 7.1) poiché le pratiche edilizie di edificazione del fabbricato richieste (comprendenti i tipi grafici) e l'eventuale rilascio del certificato di Occupazione/Abitabilità non sono state rinvenuti dal Comune di Opera.

## 8. CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Unità	sup. lorda circa	Percentuale	superficie omogeneizzata
unità immobiliare	mq.	78,9	100%	78,9
cantina 1	mq.	15,2	25%	3,8
cantina 2	mq.	2,7	10%	0,3
cantina 3	mq.	2,4	10%	0,2
		<b>99,2</b>		<b>83,2</b>
		mq. lordi		<b>mq. commerciali arrot. 83,00</b>

Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 % ininfluenza ai fini della stima).

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



## 9. STIMA

### 9.1. Criterio di stima:

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, della tipologia dell'intero compendio, dell'esposizione, dello stato manutentivo, delle destinazioni urbanistiche dei beni, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che condizionano il mercato immobiliare con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e delle trattative, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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

### 9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona per tipologie consimili, portale aste tribunale di Milano per immobili in zona; borsinoimmobiliare.it;

- Osservatori del mercato:
- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 1° semestre 2021 Comune di Opera- zona B1- Centrale/CENTRO URBANO

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

### 9.3. Valutazione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale circa	Valore mq.	Valore Complessivo
Unità immobiliare	A3	83,0	€ 1.900,00	€ 157.700,00
		<b>83,00</b>		<b>€ 157.700,00</b>



#### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

##### LOTTO UNICO

• Valore	€ 157.700,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 7.885,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore	-€ 1.767,43
	€ 148.047,57

<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 148.000,00</b>
	<b>arrotondato</b>
<b>Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni OCCUPATO</b>	<b>€ 118.400,00</b>

**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

Congruo

#### 11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non ricorre il caso

#### 12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

La sottoscritta Arch. Cristina Marchesi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra 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 osservanza  
Milano, 11/01/2022

l'Esperto nominato  
arch. Cristina Marchesi



**ALLEGATI**

**Allegati N.1- Catasto**

estratto di mappa, visure catastali storiche, scheda catastale in atti al NCEU

**Allegati N. 2-Verbale di sopralluogo**

Verbale di sopralluogo ricevuto dal custode nominato

**Allegati N. 3- Interrogazione Agenzia Entrate**

Ispezione agenzia Entrate, risposta dell'Ufficio competente + contratto ricevuto

**Allegati N. 4- Provenienze**

copia conforme atto reperita in Conservatoria + note di trascrizioni estratte dalla scrivente

**Allegati N. 5-Ispezioni ipotecarie**

ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativo e per immobile + sintetico e note estratte dalla scrivente + Duplo Nota di trascrizione del Pignoramento

**Allegati N. 7- Pratiche edilizie**

Istanza Accesso atti, Lettera per atti irreperibili ricevuta dal Comune, Istanza per cambio di destinazione d'uso senza opere del 9/01/2018 + tipi grafici ricevuta dal Comune in formato digitale

**Allegati N. 8 – Rilievo fotografico**

Fotografie esterne ed interne

\*\*\*\*\*

