

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG 1089_2021

Procedente: JULIET S.P.A.

Esecutato: XXXXXXXXXX

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. ssa Stella (ex ruolo dott. Puricelli)**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliare residenziale con deposito+ piccola area urbana(cortiletto) in Arluno (MI)



Esperto alla stima: Barbara Marchesi
Email: arch.marchesi@gmail.com
Pec: barbara.marchesi@pec.architettifirenze.it

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Arluno via San Francesco d'Assisi 20/22

Categoria: **A4** [abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio **8**, particella **159** – piano T/1

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero e disabitato

Comproprietari

Nessuno

Corpo B

Bene in Arluno via San Francesco d'Assisi 20/22

Categoria: **F1** [area urbana-corte/cortile senza fabbricati]

Dati Catastali: foglio **8**, particella **464** – piano T

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero e disabitato

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni Lotto Unico (A+B)

da libero: € 66.000,00

da occupato: non ricorre il caso

PREMESSE:

Trattasi di porzione di casa posta in Arluno, via San Francesco d'Assisi, con accesso dal civico 20, all'interno di una corte con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombardo padana, composta al piano terra da un locale e un bagno, con attigui due locali deposito, con un locale al piano primo. Con retrostante piccola porzione di cortile.

Al sopralluogo parzialmente difformi dalle schede essendo state effettuate opere di modiche interne/esterne, alcune delle quali parzialmente interrotte

La scrivente pertanto ritiene formare un unico lotto per la vendita, come segue:

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità a destinazione residenziale posta a piano terra e 1°, con adiacenti locali deposito a piano terra

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile a carico di [REDACTED] per proprietà per quota di 1/2 ciascuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue

intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Arluno

Abitazione di tipo popolare: Fg.8 Mapp. 159, Cat A/4, - classe 4 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale totale 73 mq - totale escluse aree scoperte 73 mq - rendita € 178,18 – VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI n. 20/22 Piano T-1

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione nel classamento del 16/09/1997 pratica n. 737017 in atti dal 01/10/2002 variazione di classamento (n. 345360.1/1997)
- Costituzione del 16/09/1997 in atti dal 16/09/1997 (n. 345360.1/1997)

1.4. Coerenze dell'unità come da rogito:

del piano terra: a Nord proprietà di terzi e cortile comune, ad Est scala, a Sud proprietà al mappale 193, ad Ovest area di cui infra;

del piano primo: a Nord proprietà di terzi, ad Est ballatoio e scala verso il cortile comune, a Sud proprietà al mappale 193, ad Ovest area di cui infra.

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 dai titoli di provenienza

CORPO B

1.5. Descrizione del bene

Trattasi di area urbana – piccola porzione di cortile sul retro dell'unità.

1.6. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'immobile a carico di [REDACTED] per proprietà per quota di 1/2 ciascuno

1.7. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue intestazione:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Descrizione:

Comune di Arluno

Area urbana-corte/cortile senza fabbricati: Fg.8 Mapp. 464, Cat F/1, - Consistenza 18 mq -
- VIA SAN FRANCESCO D` ASSISI n. 18 Piano T

Derivante da:

- Variazione del 03/09/1998 in atti dal 03/09/1998 frz e migl. identificazione (n. 253300.1/1998)

1.8. Coerenze dell'unità come da rogito:

area urbana confinante a Nord con mappale 463, ad Est con mappale 159 di cui sopra, a Sud con mappale 193, ad Ovest con mappale 139

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 dai titoli di provenienza

(All. C Catasto: estratto di mappa, visure catastali, schede catastale in atti al NCEU)

1.9. 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

Caratteristiche zona:

L'immobile in oggetto è sito in comune di Arluno, località posta ad ovest di Milano lungo l'Autostrada A4 Milano-Torino.

La via San Francesco d'Assisi si trova nel centro della frazione Rogorotto, ad est del paese nonché a nord della suddetta Autostrada.

L'immobile staggito è parte di un fabbricato di due piani fuori terra situato all'interno di una corte dell'inizio del secolo scorso di tipo economico agricolo con le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale lombardo padana sviluppata su ampie corti comuni con unico accesso dalla pubblica via

Area urbanistica:

a traffico locale, scarso, con discreta possibilità di parcheggio.

La zona è caratterizzata da una medio-bassa densità edilizia a carattere prevalentemente residenziale di tipo medio/economico, completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari; posta al limitare delle aree agricole

Servizi offerti dalla zona:

La zona è completamente urbanizzata ed allacciata a tutte le infrastrutture e servizi primari e secondari, con scarsa presenza nelle vicinanze di negozi e supermercati per la distribuzione al dettaglio in tutti i principali settori merceologici.

Principali collegamenti pubblici:

Servizio Movibus intercomunale con autobus nelle vicinanze anche di collegamento con Milano MM1 Molino Dorino



2.2. /2.3 Caratteristiche descrittive esterne e interne

L'immobile staggito è parte di un fabbricato di due piani fuori terra situato all'interno di una corte dell'inizio del secolo scorso è situata all'interno di un cascinale dell'inizio dello scorso secolo, nel quale dopo vari rimaneggiamenti si sono venute a creare delle unità immobiliari ad impronta fortemente economica.

L'accesso alla corte avviene tramite andito pedonale/carrabile, senza cancello.

Molte unità immobiliari, facenti parte di detto cortile, risultano meglio ristrutturate di altre.

La porzione di edificio che costituisce l'abitazione pignorata in oggetto, si eleva per due piani fuori terra, mentre la porzione a deposito è di un solo piano, e presenta: struttura portante in muratura e legno; facciata tinteggiata in intonaco civile; tetto a falde inclinate, con struttura in legno e copertura in tegole.

Il complesso di corte risulta in modeste condizioni, così come la suddetta porzione pignorata che necessita di adeguati interventi di ristrutturazione/manutenzione. La grande corte comune a tutti gli edifici che ivi si affacciano è sistemata a ghiaietto, è anche utilizzata a parcheggio non regolamentato da parte degli abitanti che abitano le unità che insistono sulla corte.

CORPO B – mapp. 464:

trattasi di area urbana – piccolo cortile sul retro, con accesso da portafinestra del locale giorno, con pavimentazione in piastrelle da esterno, delimitata da murature di divisione di altezza circa 2.00 mt. Di circa 18 mq di superficie.

CORPO A- mappale 159

Premesse:

per l'unità in oggetto (specificatamente per la porzione su due piani ad uso residenziale) gli uffici edilizi preposti del comune hanno rinvenuto una pratica edilizia per modifiche interne presentata dagli esecutari; tuttavia, l'unità al sopralluogo è risultata parzialmente difforme da quanto dichiarato nella pratica edilizia (ved. Punto 7 verifica edilizia), nonché parzialmente difforme dalla scheda catastale, non essendo la stessa stata aggiornata a seguito delle modifiche effettuate - alcune delle quali non dichiarate nella pratica edilizia, altre eseguite in difformità da quanto dichiarato.

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata composta da un locale giorno a piano terra (difformemente dalla scheda catastale nella quale è internamente presente un piccolo locale cottura), con portafinestra di accesso al cortile sul retro (corpo B – mapp. 464), una scala in muratura di collegamento al soprastante piano primo ad uso camera con realizzazione di piccolo ripostiglio in quota sopra il vano scale con accesso dalla camera (difformemente dalla scheda catastale nella quale al piano primo si accede solo esternamente da ballatoio comune e da scala interna che diparte dal secondo locale deposito con ultimi gradini di sbarco sul ballatoio – varco questo ultimo tamponato), un piccolo locale disimpegno dal quale si accede al bagno (di h. circa 2,39 mt.) e all'adiacente locale deposito – chiuso con soletta ad h. circa 2,37 mt - che è risultato attrezzato con impiantistica e utilizzato come locale "cucina" (difformemente dalla scheda catastale in cui il locale bagno, senza antibagno, ha accesso solo dalla corte, così come l'adiacente locale deposito ha accesso solamente dalla corte), un secondo locale tettoia/deposito che è stato esternamente chiuso verso la corte con pannellature di compensato su struttura in ferro con formazione di porta, ed al cui interno è stata rimossa la scala di accesso (difformemente dalla scheda catastale) che, passando sopra la soletta dell'adiacente deposito, portava al ballatoio esterno, con copertura in falda a vista con travi e travetti in legno, in scarse condizioni, h. min. circa 2,92 mt, h. max. circa 4,70 mt. Sulla parte confinante con il primo deposito (utilizzato a "cucina"), all'altezza della soletta di copertura – calpestio -del locale è presente un varco di passaggio, che non si è potuto visionare essendo presente solamente una scala a pioli in pessime condizioni.

Il locali a piano terra, con portoncino di ingresso all'unità e di accesso al retrostante cortile in alluminio con inserto in vetro smerigliato, presentano pavimentazioni in piastrelle di gres

porcellanato in tutti i locali (dal locale giorno attraverso due gradini di discesa -quota circa - 20 cm - si accede al piccolo disimpegno e da qui al locale bagno e al locale deposito ad "uso cucina"), pareti intonacate e verniciate con finitura del tipo "a stucco" nel locale giorno, con rivestimenti in piastrelle nel disimpegno e nel locale bagno, intonacate e verniciate nel primo locale deposito "attrezzato e utilizzato" abusivamente come "cucina". Controsoffitti in cartongesso nel locale giorno con inserimenti di faretti.

Porte interne in tamburato legno a battente quella del bagno, in tamburato legno a soffietto quella del deposito ad uso "cucina". Detto locale presenta un cancello in ferro e vetro di ingresso dalla corte, internamente tamponato con pannelli in legno/compensato con inserito serramento in legno per finestra, il tutto in scarse condizioni. Portoncino di accesso esterno al disimpegno in legno con sopraluce in scarse condizioni. Finestra locale giorno in legno con vetri singoli in scarse condizioni, griglie esterne di sicurezza in ferro.

Pavimentazione del cortiletto sul retro in piastrelle da esterno. Dal locale giorno, tramite scala in muratura con pedate e alzate rivestite in piastrelle di gres, si accede al piano primo locale ad uso camera, con pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti intonacate e verniciate con finitura del tipo "a stucco", finestra con serramenti in legno e vetro singolo e scuri esterni in legno in scarse condizioni, portoncino di ingresso dal ballatoio esterno in legno con inserti in vetro in modeste condizioni.

Il secondo locale deposito/tettoia ha copertura con tegole in falda a vista con travi e travetti in legno, in assai scarse condizioni, h. min. circa 2,92 mt, h. max. circa 4,70 mt. Sulla parte confinante con il primo deposito (utilizzato a "cucina"), all'altezza della soletta di copertura - calpestio -del locale è presente un varco di passaggio, che non si è potuto visionare essendo presente solamente una scala a pioli in pessime condizioni.

Con pavimentazione in battuto di cemento, murature in mattoni con intonaco a rustico quasi completamente scrostato, con pannellature di compensato su struttura in ferro con formazione di porta, per chiusura vano verso la corte.

Altezza interna netta locale giorno a piano terra circa h. 2,80 mt, altezza interna netta locale camera a piano primo circa h. 3,10 mt. Altezza interna netta disimpegno e locale bagno circa h. 2,39 mt. (altezza minima locali bagno 2,40 mt.). Altezza interna netta locale deposito ad "uso cucina" h. 2,37 mt (minore di h. 2,70 mt. altezza minima necessaria per locali ad uso abitativo)

Impianto di riscaldamento con elementi radianti (caloriferi), e acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas posta nel cortile sul retro, certificazioni non rinvenute, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma dell'impianto e sostituzione caldaia (atteso che non è stato possibile verificare se la stessa sia funzionante o meno, come parrebbe a semplice vista)

Impianto elettrico sottotraccia, a semplice vista parrebbe non a norma, si consiglia verifica ed eventuale messa a norma.

N.B: si specifica che durante il sopralluogo, dal sommario esame a semplice vista (nei limiti del mandato ricevuto) non è stato possibile verificare la presenza o meno di vespaio aerato sotto la pavimentazione dei locali a piano terreno, non è stato possibile verificare l'idoneità statica delle porzioni.

Internamente l'unità immobiliare dal sommario esame a semplice vista, si presenta in stato di conservazione e manutenzione modesto, necessitante ammodernamenti negli impianti e nelle finiture.

Per una descrizione più esauriva si rimanda al rilievo fotografico **all. sotto D 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

2.3. Certificazioni energetiche

CORPO A

L'immobile in oggetto, a seguito di Consultazione al CEER, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Non rinvenute

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

La scrivente in data 01.06.2022, si recava sul posto e, alla presenza del custode, procedeva ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo a vista, metrico e fotografico.

Il bene al sopralluogo è risultato libero, disabitato e privo di arredi a parte alcune armadiature, cassettoni e tutto il blocco cucina.

4. PROVENIENZA

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 16.11.2021, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi con estrazione di note, alla data del 06.10.2022, (**all. A-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Agli esegutati, per quota di ½ ciascuno, i beni in oggetto sono pervenuti con atto Notaio Quagliata Vittorio, in Sesto San Giovanni (MI), rep. 87499/10063, **trascritto a Milano 2 in data 24/04/2003 ai numeri 66477/41750**, da [REDACTED]

Si rimanda al suddetto atto, allegato sotto B, per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

Stralcio da rogito Art. 2:

"la vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva esistente o nascente da titoli validi, nello stato di fatto e di diritto in cui i suddetti immobili in atto si trovano, con tutti i diritti condominiali "pro quota" su tutte le parti e servizi comuni dell'edificio di cui fanno parte, incluso il diritto alla corte al mappale 179, all'andito ai mappali 142 sub. 1 e 167 sub. 1 ed al portico al mappale 154 sub. 1, del foglio 8."

Stralcio da rogito Art. 6

Ai sensi della vigente normativa urbanistica, la parte venditrice:

A) - ai sensi degli artt. 47 e 4E del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, consapevole delle conseguenze penali per le dichiarazioni false o reticenti, dichiara che le opere relative alla costruzione dell'immobile di cui fa parte l'appartamento venduto sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1° settembre 1967 come fabbricato rurale.

La parte venditrice dichiara altresì:

- che dalla data di ultimazione dei lavori sino ad oggi non sono state eseguite opere per cui la legge richiedeva licenza edilizia o richieda la concessione

- che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 28/2/1985 n. 47;

B) - ai sensi dell'art. 18 della legge 28/2/1985 n. 47, dichiara che l'area urbana ricade in zona B.01 "Residenziale Vecchio Nucleo", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica del 18/4/2003 prot.

n.ro 5183, rilasciato dal Sindaco del Comune di Arluno che, in originale, al presente si allega sotto la lettera "A" per farne parte integrante, dichiarando lo stesso venditore che, dalla data del rilascio, non sono intervenuti mutamenti negli strumenti urbanistici vigenti

(copia conforme atto reperita presso la Conservatoria + nota di trascrizione estratta dalla scrivente, **all. B- Provenienze**)

4.2. proprietà al ventennio

- a [REDACTED] i beni in oggetto pervennero con atto Notaio Quagliata Vittorio, in data 8/5/2001 repertorio n. 77388/7002, **trascritto a Milano 2 in data 14/5/2001 ai numeri 47939/31514 ed ai numeri 47940/31515**, come segue:
da [REDACTED] quanto al mappale 159 (trascrizione nn 47939/31514);
da [REDACTED] quanto al mappale 464 (trascrizione nn. **47940/31515**)

(note di trascrizioni estratte dalla scrivente, **all. B- Provenienze**)

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e dal certificato notarile in atti, facente stato alla data del 16.11.2021, al quale si fa completo riferimento per le trascrizioni e iscrizioni, implementati dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. B- Provenienze**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Milano 2, per nominativi con estrazione di note, alla data del 06.10.2022, (**all. A-Ispezione ipotecaria**) risulta quanto segue:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
/
- **Misure Penali**
/
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
/
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
/

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Iscritta a Milano 2 in data 24/04/2003 ai numeri 66478/12308 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo, atto notaio Quagliata Vittorio Repertorio 87500/10064 del 18/04/2003, a favore BANCA AGRICOLA MANTOVANA S.p.a., a carico degli esecutati, gravante su tutti i beni oggetto della presente.

Capitale euro 95.000,00

Totale euro 142.500,00

Tasso interesse annuo 3.9% - durata anni 20

Al quadro D della nota:

"IL MUTUO E CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEGUENTI....."

Ipoteca giudiziale

Iscritta a Milano 2 in data 18/02/2015 ai nn. 14051 / 2090, derivante da Decreto

Ingiuntivo, Pubblico ufficiale Tribunale di Milano rep 21643 del 12/06/2014, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI SPA, a carico degli esecutati, gravante su tutti i beni oggetto della presente.

Totale Euro 39.000,00 di cui per capitale euro 26.505,59

Ipoteca legale

Ipoteca su concess. Amministrative **iscritta a Milano 2 in data 25/01/2018 ai nn.10313/1515**, pubblico ufficiale Agenzia Delle Entrate-Riscossione rep 11447/6818 del 23/01/2018.

Per euro 83104,92 di cui per capitale Euro 41.552,46, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione sede in Roma (RM) e contro il solo esecutato Nicola Russano, gravante solo sul mappale 159

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento** Repertorio 11731 del 30/10/2021 **trascritto a Milano 2 in data 15/11/2021 ai numeri 161608/109979** a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., a carico degli esecutati, gravante su tutti i beni oggetto della presente.

- **Altre trascrizioni**

/

Eventuali note/osservazioni: nessuna

- **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativi e per immobile alla data del 06.10.2022 (**all. A-Ispezione ipotecaria**) e rispetto alla certificazione notarile in atti non ha rilevato ulteriori formalità/gravami

*(Duplo Nota di trascrizione del pignoramento, ispezione Agenzia Territorio Milano 2 mediante servizio di consultazione telematica per nominativi - sintetico e note estratte dalla scrivente, **all. N.A-Ispezione ipotecaria**)*

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile di cui sono parte le unità staggite non è eletto a condominio. Non risulta essere stato nominato un amministratore di condominio per i servizi comuni dei fabbricati interni alla corte.

6.1) Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Si richiama quanto citato nel rogito, Art. 2 parte

"..... con tutti i diritti condominiali "pro quota" su tutte le parti e servizi comuni dell'edificio di cui fanno parte, incluso il diritto alla corte al mappale 179, all'andito ai mappali 142 sub. 1 e 167 sub. 1 ed al portico al mappale 154 sub. 1, del foglio 8."

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato, da PGT del comune di Arluno, in Ambiti del paesaggio edificato storico, Ambiti territoriali T1 sistemi insediativi di pregio, Gamma funzionale GF1

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, edificato anteriamente al 1° settembre 1967, è posto in una ampia corte tipica dei centri rurali padani, composta di tanti piccoli edifici contigui e anche isolati, di origine rurale, riadattati e modificati in epoche diverse.

A seguito di istanza accesso atti presentata presso gli uffici competenti del Comune di Arluno si riporta quanto rinvenuto dagli uffici:

- Atti di fabbrica ed eventuali agibilità non rinvenute. (gli uffici non rilasciano dichiarazioni scritte)

Successivamente per i beni in oggetto gli uffici preposti hanno rinvenuto quanto segue:

- PE 123/11 - SCIA presentata in data 3.10.2011 prot. 15720 da [REDACTED] per Opere di Straordinaria Manutenzione in unità a destinazione residenziale, con relazione tecnica di asseverazione, estratto di mappa e tipi grafici, per:
apertura vano porta e realizzazione antibagno tra soggiorno e bagno a piano terreno per consentire l'accesso interno al bagno dall'unità imm.re;
posa in opera di scala interna prefabbricata in legno per collegare il piano terreno al piano primo e formazione di disimpegno tra scala e camera da letto, formazione di ripostiglio in quota a primo piano.

Note: nei titoli di provenienza nulla è citato in merito ad eventuali pratiche edilizie, dichiarando solamente che trattasi di porzione di immobile edificato anteriormente al 1° settembre 1967, pertanto le ricerche degli uffici proposti sono state fatte negli archivi per nominativi dei proprietari, attuali e storici. La scrivente non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti od incomplete ricevute dagli uffici.

(Istanza Accesso atti, - PE 123/11 - SCIA presentata in data 3.10.2011 prot. 15720 - all. sotto C- Pratiche edilizie)

7.2. – 7.3 Conformità edilizia – urbanistica - Catastale:

Come premesso al punto 2.2/2.3 della presente, l'unità al sopralluogo è risultata parzialmente difforme da quanto dichiarato nella pratica edilizia nonché parzialmente difforme dalla scheda catastale, non essendo la stessa stata aggiornata a seguito delle modifiche effettuate - alcune delle quali non dichiarate nella pratica edilizia, altre eseguite in difformità da quanto dichiarato nella pratica stessa.

Rispetto alla scheda catastale, (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) come segue:

Alla data del sopralluogo l'unità è risultata composta da un locale giorno a piano terra (difformemente dalla scheda catastale nella quale è internamente presente un piccolo locale cottura), con portafinestra di accesso al cortile sul retro (corpo B – mapp. 464), una scala in muratura di collegamento al soprastante piano primo ad uso camera con realizzazione di piccolo ripostiglio in quota sopra il vano scale con accesso dalla camera (difformemente dalla scheda catastale nella quale al piano primo si accede solo esternamente da ballatoio comune e da scala interna che diparte dal secondo locale deposito con ultimi gradini di sbarco sul ballatoio – varco questo ultimo tamponato), un piccolo locale disimpegno dal quale si accede al bagno (di h. circa 2,39 mt.) e all'adiacente locale deposito – chiuso con soletta ad h. circa 2,37 mt - che è risultato attrezzato con impiantistica e utilizzato come locale "cucina" (difformemente dalla scheda catastale in cui il locale bagno, senza antibagno, ha accesso solo dalla corte, così come l'adiacente locale deposito ha accesso solamente dalla corte), un secondo locale tettoia/deposito che è stato esternamente chiuso verso la corte con pannellature di compensato su struttura in ferro con formazione di porta, ed al cui interno è stata rimossa la scala di accesso (difformemente dalla scheda catastale, che, passando sopra la soletta dell'adiacente deposito, portava al ballatoio esterno) con copertura in falda a vista con travi e travetti in legno, in scarse condizioni, h. min. circa 2,92 mt, h. max. circa 4,70 mt.

Sulla parte confinante con il primo deposito (utilizzato abusivamente a "cucina"), all'altezza della soletta di copertura – calpestio -del locale è presente un varco di passaggio, che non si è potuto visionare essendo presente solamente una scala a pioli in pessime condizioni.

Rispetto a quanto dichiarato nella pratica edilizia SCIA, (tenendo conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta) come segue:

al sopralluogo si rileva che la scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo pare realizzata in muratura; l'antibagno dichiarato nella pratica edilizia, tipo "bussola" con due porte, non è stato realizzato e difformemente da quanto dichiarato, il bagno è stato ridotto di dimensioni attraverso la realizzazione di tavolato, per creare disimpegno di passaggio tra il soggiorno e l'adiacente locale deposito, che è stato collegato con apertura porta e "impropriamente" attrezzato con impiantistica ad uso "cucina", diversamente da quanto dichiarato nella pratica con angolo cottura nel locale giorno parete verso il cortiletto.

Al piano primo, difformemente da quanto dichiarato, il disimpegno tra la scala e la camera da letto, non è stato realizzato, in quanto non sono stati realizzati i tavolati a tutta altezza con la porta di separazione.

Inoltre, il primo locale deposito è stato, come detto, trasformato "abusivamente" in locale cucina e, lato cortile è stato internamente tamponato con pannelli in legno/compensato con inserito serramento in legno per finestra; il secondo locale tettoia/deposito lato cortile è stato internamente tamponato con pannellature di compensato su struttura in ferro con formazione di porta, e all'interno dello stesso è stata rimossa la scala che, passando sopra la soletta dell'adiacente deposito, portava al ballatoio esterno

Pertanto, l'eventuale futuro aggiudicatario (previa verifica dell'iter burocratico tramite proprio tecnico di fiducia in concerto con i tecnici comunali, che non rilasciano pareri preventivi scritti) dovrà provvedere tramite pratica edilizia a sanatoria onerosa per ripristinare lo stato assentito, ricordando inoltre che il locale deposito non ha le caratteristiche edilizie e di igiene per un utilizzo ad abitativo.

Tali documentazioni, comprese di oblazioni, diritti, opere edili e di smaltimento, parcelle professionali di tecnici abilitati e aggiornamento catastale hanno un costo indicativo tra i 8.000,00 e i 12.000,00 euro circa.

Si ritiene pertanto riportare un costo medio indicativo di euro 10.000,00 circa.

(il tutto fatte salve eventuali diverse future determinazioni degli organi preposti che non rilasciano pareri preventivi scritti prima che siano state presentate le opportune richieste – corredate della documentazione necessaria)

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:

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 % ininfluente ai fini della stima).

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

Destinazione	Parametro mq	Sup. reale lorda circa	Coeff.	Sup. commerciale lorda circa
abitazione	sup. lorda di pavimento	72,00	100%	72,00
deposito	sup. lorda di pavimento	9,30	40%	3,72
tettoia/deposito	sup. lorda di pavimento	12,00	30%	3,60
cortiletto mapp.464	sup. lorda di pavimento	8,80	10%	0,88
TOTALE		102,10		80,20
			arrotondati	80,00

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, della conformità o meno edilizia e catastale, 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, 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 e nel medesimo compendio 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) 2° semestre 2021 – zona: Centrale/INTERO 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:

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Sup. commerciale lorda circa	Valore unitario Euro/mq	Valore Complessivo
abitazione con depositi e piccolo cortile	80,00	€ 1.000,00	€ 80.000,00
			€ 80.000,00

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.

LOTTO UNICO

- Valore € 80.000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi: -€ 4.000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: -€ 10.000,00
- Spese condominiali insolute importi relativi all'anno in corso e precedente come ricevute dall'amministratore - Non presente

€ 66.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 66.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario 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 ricorre il caso

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

/

NOTE:

Il perito valutatore ricorda che per legge (artt. 2922 e 1490 ss. cod. civ.) l'aggiudicatario acquirente non ha diritto alle garanzie a carico del venditore per quanto concerne eventuali vizi palesi e/o occulti dei beni immobili oggetto dell'esecuzione, e che per tale ragione il Giudice dell'esecuzione ha disposto un abbattimento forfetario pari al 5% del valore di stima dell'immobile, dovendosi così ritenere compresa entro tale riduzione forfetaria ogni e qualunque pretesa dell'aggiudicatario acquirente nei confronti di chiunque per vizi dell'immobile.

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, 07.10.2022

l'Esperto nominato
arch. Barbara Marchesi

ALLEGATI

Si allegano i seguenti documenti, che formano parte integrante della relazione:

Allegato A – ispezioni ipotecarie

- Nota di trascrizione del pignoramento;
- ispezione Agenzia Territorio Milano2 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici per nominativi senza restrizioni + estrazione note

Allegato B – provenienze

Copia conforme Atto di provenienza reperita dalla scrivente, note di trascrizioni precedenti titoli

Allegato C – catastali + edilizia

- Visure storiche, schede catastali ed estratto di mappa;
- Istanza Accesso atti, PE 123/11 - SCIA

Allegato D fotografie

- Rilievo fotografico

invio perizia alle parti