

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 438/2021

ISEO SPV SRL - C.F.: 05045600268

contro:

~~PRIVACY~~ - ~~PRIVACY~~ ~~PRIVACY~~

Intervenuti: ---

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

Custode: **avv. Francesca FROJO**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di VIGNATE (MI)

Via Vecchia Rivoltana, 29

INDICE SINTETICO

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

Lotto UNICO

Beni in Comune di **VIGNATE** (MI): Strada Provinciale 14 Via Vecchia Rivoltana, 29 - Loc. San Pedrino;

CORPO UNICO

Foglio 10, Mappale 12, Subalterno 501 - cat. A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **16-9-21** i beni apparivano utilizzati da una parente dell'esecutato e famiglia (ved. allegato verbale del Custode - [allegato 13](#)).

L'Agenzia delle Entrate ha riferito in data 30-11-21 "...che, da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, **non risultano contratti di locazione** o comodato, in essere, registrati a nome del Sig. **PRIVACY**, 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:

- **PRIVACY** nato a UDINE (UD) il 14/10/65 – P.R. P.S. UD 50014937 – Proprietà per 1/1 – stato civile libero alla data di acquisto del bene.

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

da libero: **€ 111.000,00.=**

OSSERVAZIONI: non risulta depositato nel fascicolo di causa l'avviso al creditore iscritto **EQUITALIA ESATRI S.P.A.**

(segue)

LOTTO UNICO

Appartamento sviluppatosi ai piani terreno e primo di n. 2 locali, cucina e bagno con soprastante deposito/solaio sottotetto abusivo.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

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

Comune di VIGNATE (MI): via Vecchia Rivoltana, 29:

CORPO UNICO

Appartamento sviluppatosi ai piani terreno e primo di n. 2 locali, cucina e bagno con soprastante deposito/solaio sottotetto abusivo il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Vignate** come segue: **Foglio 10, Mappale 12, Subalterno 501**, STRADA PROVINCIALE S.P. 14 RIVOLTANA n. 29 piano: T-1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 3, Superficie Catastale [non riportata sulla visura catastale], Rendita 185,92.

Coerenze da Nord in senso orario (*): proprietà di terzi su due lati, STRADA PROVINCIALE S.P. 14 RIVOLTANA, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- **PRIVACY** nato a **PRIVACY** il **PRIVACY** c.c.: **PRIVACY** proprietà per 1/1.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/04/2016 protocollo n. MI0191864 in atti dal 22/04/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 60688.1/2016);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2007 protocollo n. MI0443950 in atti dal 15/05/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38107.1/2007);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 15/05/2006 protocollo n. MI0309825 in atti dal 15/05/2006 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32101.1/2006);
- VARIAZIONE del 22/03/1994 in atti dal 31/03/1999 CONVENZIONE VIGNATE- MIN. FIN.-U. T. (n. 6982.1/1994);
- VARIAZIONE del 24/07/1996 in atti dal 24/07/1996 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. 6982 DEL 22/03/94 (n. 230058/1996);
- VARIAZIONE del 12/12/1989 in atti dal 12/04/1994 FRAZIONAMENTO FUSIONE (n. 150101.900/1989).

* * * * *

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

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

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

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

- **PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY** piena proprietà per 1/1 – stato civile libero alla data di acquisto del bene ed all'oggi a seguito di divorzio in data anteriore all'acquisto del bene.

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 Vignate (MI);

Fascia/zona: periferica San Pedrino.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria a ca km. 1,5;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

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

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona periferica – San Pedrino - del Comune di Vignate.

Trattasi di una porzione di fabbricato ex rurale adattato con interventi di manutenzione straordinaria ad abitazione di tipo economico di n. 2 piani oltre ad un solaio sottotetto abusivo.

I materiali costruttivi sono di tipo tradizionale per ciò che concerne i muri – in mattoni pieni - e la copertura – travi lignee – mentre i solai sono sicuramente più recenti e paiono misti latero cemento/legno/ferro.

Si sviluppa al piano terreno - posto a ca 27 cm sopra il piano stradale antistante – in cui si trovano una grande stanza d'ingresso/soggiorno/pranzo con l'angolo cottura ed un piccolo ripostiglio sotto-scala.

Al piano terreno si trova altresì la piccola scala di accesso al piano superiore, il 1° piano, in cui si trova un disimpegno, una camera ed il bagno.

Sempre al primo piano è altresì presente una scala a chiocciola che conduce al solaio sottotetto adibito a ripostiglio senza permanenza di persone.

Le finiture sono di tipo corrente con pavimenti ceramici e vetricolor tipo Bisazza in bagno.

I termosifoni sono in alluminio verniciato eccetto il termo-arredo del bagno - con caldaia murale in cucina anche per la produzione di acqua calda per uso sanitario.

La finestre sono in legno e dotate di vetro camera con persiane ed inferriate al piano terreno.

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

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

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

Il piano terreno ha un'altezza netta interna pari a ca. ml. 2,70 ed il piano primo ha un'altezza di ca ml. 2,40 (camera) mentre il bagno ha la copertura inclinata con h. ca 4,00/3,50.

Il solaio ha altezza minima ca cm. 60 e massima ca ml. 2,00.

Lo stato di manutenzione è nel complesso discreto.

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. - (ved. [allegato 12](#)) .

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

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

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

Al momento del sopralluogo effettuato in data 16-9-21 i beni apparivano utilizzati da una parente dell'esecutato e famiglia (ved. allegato verbale del Custode - [allegato 13](#)).

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'Agenzia delle Entrate ha riferito in data 30-11-21 "...che, da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati a nome del Sig. **PRIVACY**, 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..

(segue)

4 PROVENIENZA**4.1 Attuale proprietario:**

- **PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY** Proprietà per 1/1 – stato civile libero alla data di acquisto del bene ed all’oggi a seguito di divorzio in data anteriore all’acquisto del bene – allegati 11.n).
- **Atto di compravendita** in data 7-12-2007 rep. 636.959/36.026 Notaio Raffaele CATRI di Treviglio (BG) a favore del debitore esecutato, dichiaratosi di stato libero, contro **PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY** Martoccia Salvatore nato **PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY** (PR) C.F. 191757001442S, trascritto a **Milano 2** in data 13-12-2007 ai nn. 187505/98841- **Allegati 9.1.1)** e **9.1.2)**

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Atto di compravendita in data 1-2-1996 rep. 109684/19905 Notaio Jean-Pierre FARHAT di Bergamo a favore di Martoccia Salvatore suddetto e contro **PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY PRIVACY** CRIMONDI SULLO, nato a Cava il giorno 16 febbraio 1960 C.F. 191757001442S, trascritto a **Milano 2** in data 24-2-1996 ai nn. 16199/10928 - **Allegato 9.2)**

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data 25-5-2021 ai nn. 73606/50295, 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 reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Pavia il 7-6-2021 dal Notaio dr Antonio TROTTA di Pavia depositato sul PCT il giorno 8-6-2021 riguardante il ventennio preso in esame [ventennio non precisato n.d.r.] nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dalle verifiche dirette presso l’archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie di n. 2 titoli notari dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, riportate in ordine cronologico di presentazione:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici presenti nel ventennio che resteranno a carico dell'acquirente**Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

● **Altre limitazioni d'uso:**

- Dall'atto di compravendita a favore del debitore esecutato non risulta Regolamento di Condominio;
- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dell'eventuale 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

1) Iscrizione ipoteca volontaria in data 13-12-2007 ai nn. 187506/49409, a favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 03910420961 - contro il Sig. PIERLUIGI DAVI n. 1027/15 - C.F.: 04451010558 - PRIVACY PRIVACY PRIVACY a norma art. 2819 c.c. a garanzia di atto di garanzia di mutuo fondiario della durata di anni 30 a rogito Notaio CATRI Raffaele di Treviglio (BG) in data 7-12-2007 Rep. 636960/36027 a garanzia del complessivo importo di Euro 222.000,00.= di cui Euro 148.000,00.= per capitale;

2) Iscrizione ipoteca legale in data 13-8-2009 ai nn. 105687/22905, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 09816500152 - contro il Sig. PIERLUIGI DAVI n. 1027/15 - C.F.: 04451010558 - PRIVACY PRIVACY PRIVACY a norma art. 77 DPR 29-9-1973 n. 602 del 7-8-2009 Rep. 10463/68 a garanzia del complessivo importo di Euro 66.137,88.= di cui Euro 33.068,94.= per capitale.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 25-5-2021 ai nn. 73606/50295, a favore di ISEO SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) – C.F.: 05045600268 - contro il Sig. PIERLUIGI DAVI n. 1027/15 - C.F.: 04451010558 - PRIVACY PRIVACY PRIVACY in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80151430156 - in data 22-4-2021, rep. n. 812, per l'importo di Euro 167.654,36.= oltre a successivi interessi e spese.

5.2.3 Eventuali note/osservazioni:

N.B. Si dà atto che il precedente pignoramento trascritto in data 25-5-2010 ai nn. 65487/39101, riferito alla procedura esecutiva immobiliare RGE 1565/2010, riportato sia in calce al duplo della nota di trascrizione depositata nel presente fascicolo in data 18-6-21 sia nel certificato notarile de quo risulta annotato di cancellazione a seguito di dichiarazione di estinzione della procedura e di ordine di cancellazione ed il corrispondente fascicolo della procedura esecutiva risulta passato in archivio in data 20-6-2018 come da **allegati 1.4.1) e 1.4.2)** e come risulta anche dalle ispezioni ipotecarie qui **allegati 1.2.1) e 1.2.2).**

6 CONDOMINIO

Dall'atto di compravendita a favore del debitore esecutato non risulta Regolamento di condominio;

6.1 Spese di gestione condominiale:

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 15.n):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Vignate alla scrivente sono stati sottoposti alla visura le seguenti pratiche edilizie:

- 1) **Comunicazione di ripresa intervento ex art. 26 L. 47/'85** datata 6-3-1992 con timbro di protocollo poco leggibile (qui **allegato 15.4**) relativo ad immobile di maggiori dimensioni rispetto a quello in esame;
- 2) **Pratica Edilizia n. 36/96 Prot. n. 16497/96** riguardate **autorizzazione condizionata** rilasciata in data 21-5-1997 dal Sindaco del Comune di Vignate al Sig. Marco Salvatore – C.F. 01057640158 per opere di risanamento igienico-sanitario riguardanti l'immobile catastalmente identificato al **Fg. 10 – Mapp. 12 – Sub. 501** (qui **allegato 15.3**);
- 3) **Pratica Edilizia n. 36/96/VAR Prot. n. 9841** riguardate **autorizzazione condizionata** rilasciata in data 16-1-1998 dal Sindaco del Comune di Vignate al Sig. Marco Salvatore – C.F. 01057640158 per opere di in variante ad autorizzazione n. 36/96 del 21-5-1997 riguardanti l'immobile catastalmente identificato al **Fg. 10 – Mapp. 12 – Sub. 501** (qui **allegato 15.2**);
- 4) **Pratica Condono Edilizio n. 29/04** – Prot. n. 3974 del 4-3-2008 - **Titolo abilitativo edilizio in sanatoria** (non presente notifica di rilascio al richiedente) emesso dal Responsabile del Settore Tecnico su richiesta del Sig. Marco Salvatore – C.F. 01057640158 – in data 9-2-2004 prot. n. 20086 per **opere di risanamento conservativo tipologia 5** riguardanti l'immobile catastalmente identificato al **Fg. 10 – Mapp. 12** [non indicato il Subalterno] (qui **allegato 15.1**);

* * * * *

(segue)

Rispetto all'ultimo provvedimento edilizio sopraelencato – Condono Edilizio di cui al sopraelencato punto 4) – dato atto che occorrerà ritirare detto Condono con pagamento di bolli e diritti di segreteria - fatti salvi rilievi più puntuali, confrontando lo stato dei luoghi così come apparso durante il sopralluogo effettuato in data 17-9-2021, emergono indicativamente le seguenti principali difformità:

1. **Piano Terreno:**

- 1.1 altezza netta interna ml. 2,70 ca anziché 2,90;
- 1.2 gradino d'ingresso h. cm. 27 ca anziché cm. 30;
- 1.3 apparente assenza del foro di aerazione vespaio (quest'ultimo non visibile);
- 1.4 non presente la quinta muraria posta all'ingresso;
- 1.5 diversa conformazione del tamponamento della canna di esalazione del camino;
- 1.6 diversa posizione della caldaia a gas ma sempre in cucina;
- 1.7 diversa conformazione della scala rettangolare a doppia rampa anziché tonda con ripostiglio sottoscala non indicato;

2. **Piano primo:**

- 2.1 Divisione della camera in due vani;
- 2.2 Assenza disimpegno antibagno;
- 2.3 piano di solaio tra il piano primo ed il sottotetto in tutte le porzioni eccetto che sopra il bagno del piano primo e sopra la scala con la presenza di sottotetto direttamente collegato al primo piano;
- 2.4 presenza di un ulteriore lucernario sulla falda del tetto.

* * * * *

Alla richiesta della scrivente circa la presenza di provvedimenti repressivi da parte del Comune a carico di detto immobile la scrivente non ha ricevuto risposta.

Senza entrare nel merito della liceità dell'originaria destinazione residenziale del primo piano né nella verifica sui titoli edilizi antecedenti all'ultima pratica edilizia – Condono edilizio *de quo* - a parere della scrivente la realizzazione abusiva del solaio sopra il primo piano e sotto il tetto comporta **intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 33 D.P.R. 380/2001 realizzato senza titolo** e contrastante la normativa igienico-edilizia principalmente per altezza dei locali del primo piano inferiori a ml. 2,70.

Ritenuto dalla scrivente che si possa applicare la **sanzione prevista all'art. 33.2** del suddetto D.P.R. 380/2001: "Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una **sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile**, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e **con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale**, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge..."

Cc = Costo di costruzione – ultimo dato ministeriale al 18-12-1998 su immobili ultimati nel 1997 = Euro 748,86, rivalutato ad Euro 1.048,00 oltre al costo di costruzione pari ad Euro dunque la cd. fiscalizzazione della sanatoria sarebbe pari a ca. Euro 2.096 x 20 mq (60% di mq. 34 ca) = **ca Euro 41.920.**

A detto importo andrebbe aggiunto il costo di costruzione ex art. 48 L.R. 12/2005 secondo quanto previsto dal Comune di Vignate.

Tuttavia l'inserimento di un solaio aggiuntivo ha comportato un decremento dell'altezza del piano primo e dunque una diminuzione del valore del piano primo (a parere di chi scrive una riduzione di ca il 40% del valore del piano primo e dunque pari a ca. 23.000) ed a parere di chi scrive detto decremento sarebbe da considerare per diminuire la sanzione di cui sopra.

Nel caso a seguito di una valutazione di uno strutturista si potesse procedere a rimuovere il solaio abusivo senza compromettere la stabilità della porzione regolare dell'immobile la regolarizzazione sarebbe molto probabilmente meno onerosa.

In ogni caso **sarà a discrezione del Comune** sia la valutazione circa la modalità di regolarizzazione (ordine di ripristino o sanzione) sia il conteggio esatto di sanzione e contributo di costruzione dunque la scrivente **indica in Euro 20.000,00 una ipotetica sanzione approssimativa** per detto abuso edilizio oltre ad una spesa di **ca. Euro 5.000,00** oltre oneri di legge per oneri professionali per verifica della strutture, pratica comunale e catastale.

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

7.2 Vincoli

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

Come indicato dal Comune nella trattazione delle pratiche edilizie di cui sopra l'immobile risulterebbe ricompreso nel Parco Agricolo Sud Milano come anche previsto dalla TAV. 5 del P.G.T.

Conformità urbanistica (allegato m):

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

7.3 Conformità catastale:

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

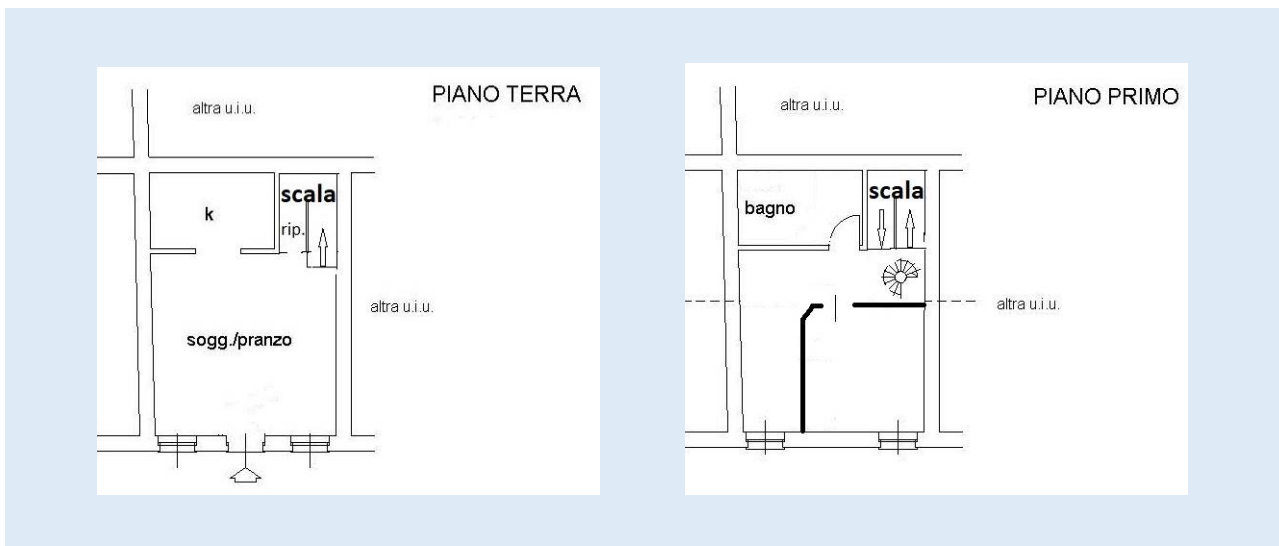
Tuttavia la scala che unisce il piano terreno con il primo piano è rettangolare e non rotonda a chiocciola ed al piano terreno è presente un piccolo ripostiglio sotto la rampa di scala.

L'altezza del piano terra è di ca ml. 2,70 e non 2,90.

Al primo piano – che ha altezza inferiore a quella riportata – è stata ricavata una stanza e non è presente il disimpegno in bagno.

E' inoltre presente un ulteriore piano soprastante e sotto il tetto non ivi rappresentato.

Di seguito una planimetria schematica puramente indicativa e fuori scala della situazione attuale da confrontarsi con l'**allegato 7.1)** al fine di individuare le differenze ai piani e primo.



La planimetria catastale sarà opportuno che venga aggiornata in concomitanza con la regolizzazione edilizia di cui al punto che precede con un costo di massima ricompreso negli Euro 5.000,00.= oltre oneri più sopra conteggiato.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Piani T e 1°	Mq.	78,00	1	78,00
Solaio sottotetto	Mq.	34,00	0,5	17,00
Totale mq.				95,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

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

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

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

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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 14.1):**

Semestre 1/2021 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.050,00/1.500,00, **valore medio: Euro/mq. 1.275,00**

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. 1.300,00/1.800,00, **valore medio: Euro/mq. 1.550,00**

Borsino Immobiliare – **allegato 14.3):**

Interrogazione al 4-1-2022 – valori minimi/massimi appartamenti di fascia media Euro/mq. 1.312,00/1.701,00, **valore medio: Euro/mq. 1.507,00**

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	95,0	€ 1.500,00	€ 142.500,00

Totale Euro 142.500 arrotondato ad **Euro 143.000,00.=**

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	€ 143.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 7.150,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa e catastale a carico dell'acquirente - indicative e di massima: -	€ 25.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 110.850,00
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 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

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

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

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, 20-1-2022

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)

ELENCO ALLEGATI

-  1) Elenco formalità ipotecarie ventennali.pdf
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria elenco formalità per soggetto esecutato.pdf
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria elenco formalità per immobile.pdf
-  1.3) Certificazione notarile Freschi.pdf
-  1.4.1) Estinta procedura RGE 1565-2010 Tras Pign 39101-2010 passata in archivio il 20-6-2018.pdf
-  1.4.2) Visto GE su annotazione cancellazione Tras Pign 39101-2010.pdf
-  2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
-  3) Documentazione fotografica.pdf
-  5.1) Estratto di mappa catastale.pdf
-  5.2) Estratto di mappa catastale con indicazione.pdf
-  6) Elaborato planimetrico subalternazione.pdf
-  7.1) Planimetria catastale Fg 10 Mapp 12 Sub. 501 A3.pdf
-  7.2) Planimetria catastale 1994.pdf
-  8.1.1) Visura storica CF Fg 10 mapp 12 Sub 501 A3 p.T-1.pdf
-  8.1.2) Visura storica CF Fg 10 mapp 12 Sub 2 C1 PT Soppr.pdf
-  8.1.3) Visura storica CF Fg 10 mapp 12 Sub 3 A6 PT Soppr.pdf
-  8.2) Visura storica CT Fg 10 mapp 12 EU.pdf
-  9.1.1) Atto provenienza al debitore Notaio Catri 7-12-2007 Rep. 636.959-36.026.pdf
-  9.1.2) Nota Tras 13-12-2007 nn. 187505-98841 Prov deb.pdf
-  9.2) Atto ante ventennio Notaio Farhat 1-2-1996 Rep. 109684-19905.pdf
-  10) Risposta Agenzia Entrate NO Affitti.pdf
-  11.1) Estratto Matrimonio debitore da Comune di Udine.pdf
-  11.2) Certificato debitore Anagrafe e St Civile Comune Vignate.pdf
-  11.3) Certificato debitore Anagrafe e St Civile Comune Pozzuolo del Friuli.PDF
-  11.4) Estratto per riassunto matrimonio.pdf
-  12) APE_1523700007214.pdf
-  13) Verbale di accesso.pdf
-  14.1) Quotazioni Agenzia Entrate Geopoi.pdf
-  14.2) Quotazioni PiuPrezziCamera di Commercio di Milano.pdf
-  14.3) Quotazioni Borsino Immobiliare.pdf
-  15.1) Condono Edilizio n. 29-04.pdf
-  15.2) Pratica n. 36-96 VAR.pdf
-  15.3) Pratica n. 36-96.pdf
-  15.4) Stralcio art. 26 1990.pdf

* * * * *