

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

[REDACTED] + [REDACTED]
contro:
[REDACTED]

RG 260/2022

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa IDAMARIA CHIEFFO**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

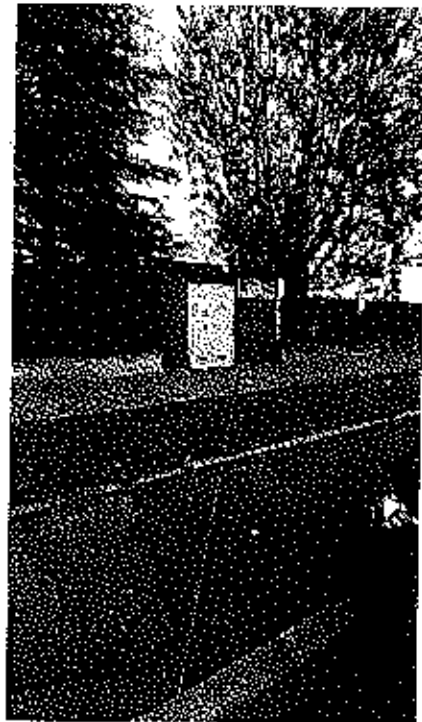
Unità immobiliari in BUCCINASCO (MI)

LOTTO 1 – VIA DON MINZONI 5C appartamento piano T+ cantina piano S1 – fg. 5, part. 393, sub 704 + box piano S1 – fg. 5, part. 393, sub 46

LOTTO 2 – VIA VIVALDI 5C (25) cabina elettrica piano T– fg. 16, part. 673, sub 100



↓
Via Don Minzoni, 5C



↓
Via Vivaldi, 25



INDICE SINTETICO

LOTTO 1: Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 - SUB 704 + Corpo B: BOX PIANO S1- SUB 46

DATI CATASTALI

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1

Bene in BUCCINASCO (MI) - VIA G. DON MINZONI, 5C - piano: T/S1

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **5**, particella **393**, subalterno **704**

Corpo B: BOX PIANO S1

Bene in BUCCINASCO (MI) - VIA G. DON MINZONI, 5C - piano: S1

Categoria: **C/6** [autorimesse]

Dati Catastali: foglio **5**, particella **393**, subalterno **46**

NOTA BENE: tra l'appartamento e il box vige **VINCOLO DI PERTINENZIALITA'**, come da convenzione in data 3.10.2008 - nn. rep. [REDACTED] - art. 20 comma 14 "ogni alloggio dovrà essere dotato di relativo box o posto auto che dovrà essere assegnata unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento separatamente dall'alloggio" relativa al permesso di costruire 32.09 del 26.11.09 e successive varianti

NOTA BENE: poiché l'alloggio e il box fanno parte di un lotto costruito con "edilizia convenzionata" come da convenzione in data 3.10.2008 - nn. rep. [REDACTED], la sottoscritta Perito ha provveduto ad inviare PEC per informare il Comune di Buccinasco della procedura esecutiva pendente sull'unità immobiliare, ad inviare mail all'avvocato del creditore procedente per informarlo in merito all'immobile costruito con edilizia convenzionata e mail al custode giudiziario.

NOTA BENE: il Comune di Buccinasco a seguito di richiesta via Pec ha comunicato che non intende intervenire nella procedura.

IL COMUNE DI BUCCINASCO HA DICHIARATO quanto segue:

"Buongiorno Arch. Tangari,

si comunica che il Comune di Buccinasco non intende intervenire ai sensi dell'art. 1 comma 377 della Legge 178/2020, nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e non intende avvalersi del diritto di prelazione.

Cordiali saluti

Simone Limiti

Settore Urbanistica

Comune di Buccinasco"

STATO OCCUPATIVO

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 - SUB 704: al sopralluogo occupato **SENZA TITOLO** dai Sigg. [REDACTED] D, nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], creditori procedenti.

Corpo B: BOX PIANO S1- SUB 46 : al sopralluogo occupato da cose



CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 704 (ex sub 25): Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un contratto di locazione registrato in data 19.4.2019 della durata di 4 anni, data anteriore al pignoramento in essere.

Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 46: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta un contratto di locazione registrato in data 19.4.2019 della durata di 4 anni, data anteriore al pignoramento in essere.

COMPROPRIETARI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 704: Nessuno

Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 46: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO T/s1 – SUB 704 + Corpo B: BOX PIANO S1– SUB 46

da liberi: € 166.000,00

da occupati: €. non ricorre il caso

LOTTO 2: Corpo A: CABINA ELETTRICA PIANO T– SUB 100

DATI CATASTALI

LOTTO 2:

Corpo A: CABINA ELETTRICA PIANO T

Bene in BUCCINASCO (MI) - VIA ANTONIO VIVALDI n. 50 (a destra del civico 25) Piano T

Categoria: D/1 [cabine elettriche]

Dati Catastali: foglio 16, particella 673, subalterno 100

STATO OCCUPATIVO

Corpo A : CABINA ELETTRICA PIANO T – SUB 100: al sopralluogo è risultata chiusa.

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Corpo A: CABINA ELETTRICA PIANO T – SUB 100: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato avente come dante causa la società esecutata.

COMPROPRIETARI

Corpo A: CABINA ELETTRICA PIANO T – SUB 100: Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

Corpo A: CABINA ELETTRICA PIANO T – SUB 100

da libero: € 8.000,00

da occupato: €. non ricorre il caso



Beni in BUCCINASCO (Mi) – Via Don. G Minzoni, 5C

LOTTO 1): VIA DON MINZONI 5C- A: APPARTAMENTO + CANTINA PIANO T/S1 – SUB 704 + B- BOX PIANO S1 – SUB 46

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**LOTTO 1:**

NOTA BENE: tra l'appartamento e il box vige **VINCOLO DI PERTINENZIALITA'**, come da convenzione in data 3.10.2008 – nn. rep. [REDACTED] – art. 20 comma 14 "ogni alloggio dovrà essere dotato di relativo box o posto auto che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento separatamente dall'alloggio" relativa al permesso di costruire 32.09 del 26.11.09 e successive varianti

NOTA BENE: poiché l'alloggio e il box fanno parte di un lotto costruito con "edilizia convenzionata" come da convenzione in data 3.10.2008 – nn. rep. [REDACTED], la sottoscritta Perito ha provveduto ad inviare PEC per informare il Comune di Buccinasco della procedura esecutiva pendente sull'unità immobiliare, ad inviare mail all'avvocato del creditore procedente per informarlo in merito all'immobile costruito con edilizia convenzionata e mail al custode giudiziario.

NOTA BENE: il Comune di Buccinasco a seguito di richiesta via Pec ha comunicato che non intende intervenire nella procedura

IL COMUNE DI BUCCINASCO HA DICHIARATO quanto segue:

"Buongiorno Arch. Tangari,

si comunica che il Comune di Buccinasco non intende intervenire ai sensi dell'art. 1 comma 377 della Legge 178/2020, nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e non intende avvalersi del diritto di prelazione.

Cordiali saluti

Simone Limiti

Settore Urbanistica

Comune di Buccinasco" (all.25)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1- SUB 704**1.1. Descrizione del bene**

In Comune di BUCCINASCO (Mi) - VIA G. DON MINZONI, 5C - piano: T/S1 appartamento ad uso abitazione posto al piano terra composto da due locali oltre servizi (ingresso/soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, camera, bagno), due portici di proprietà, un ripostiglio, un'area esterna di pertinenza e una cantina al piano interrato di proprietà.

NOTA BENE: al sopralluogo il primo portico di entrata è risultato essere usato "abusivamente" come Cucina/Pranzo comunicante attraverso un vano SENZA PORTA con il locale soggiorno.

Secondo quanto **assentito con pratica edilizia** "PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32/09 E SUCCESSIVE VARIANTI N. 11/12 E 77/13" il primo locale è autorizzato come "portico senza permanenza di persone" comunicante con l'area esterna con un cancelletto di ingresso, mentre attualmente è chiuso con una finestra in parte fissa, in parte apribile.

Inoltre dal primo locale autorizzato come portico attualmente **attraverso un vano senza porta** si passa nel locale autorizzato come "soggiorno con angolo cottura", attualmente usato solo come soggiorno, mentre secondo quanto autorizzato con pratica edilizia il



vano attualmente senza porta dovrebbe avere una porta e dovrebbe essere l'ingresso dell'appartamento.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 14.03.2022 gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] Sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]

con sede in [REDACTED] regime: / (all. 1,2,3,4)

GRAVA SUI SUB 704, SUB 46 e SUB 100

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco come segue (all. 8,9,10,11)

Intestato: [REDACTED] Sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1.

dati identificativi: foglio 5, particella 393, subalterno 704

dati classamento: cat. A/3; classe 4; consistenza 4 vani; sup. catastale 82 mq; rendita € 351,19

indirizzo: Comune di Buccinasco (MI), VIA DON GIOVANNI MINZONI n. SNC Piano T-S1;

dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2017 Pratica n.

MI0499671 in atti dal 18/11/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 144237.1/2017).

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD cortile/giardino comune, SUD cortile/giardino comune, EST cortile/giardino comune, OVEST parti comuni/vano scale/altra unità;

Della cantina: NORD corridoio comune, SUD altra unità, EST altra unità, OVEST altra unità;

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

Nessuna.

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 46

1.6. Descrizione del bene

In Comune di BUCCINASCO (MI) - VIA G. DON MINZONI, 5C - piano: S1, box auto posto al piano interrato composto da un locale.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento del 14.03.2022 gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED] Sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]

con sede in Buccinasco (MI) - Via Niccolò Paganini, 23 - regime: / (all. 1,2,3,4)

GRAVA SUI SUB 704, SUB 46 e SUB 100

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Buccinasco come segue (all. 12,13)

Intestato: [REDACTED] Sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 1/1.

dati identificativi: foglio 5, particella 393, subalterno 46



dati classamento: cat. **C/6**; classe 2; consistenza 13 MQ; sup. catastale 15 mq; rendita € 34,24

indirizzo: Comune di Buccinasco (MI), VIA DON GIOVANNI MINZONI n. SNC Piano S1;
dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/11/2016 Pratica n. MI0670788 in atti del 24/11/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 301043.1/2016)

Coerenze

Del Box: NORD altra unità sub 45, SUD altra unità sub 47, EST altra unità sub 25/ bene comune sub 5, OVEST bene comune sub 1;

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

In Comune di Buccinasco (Mi)

Fascia/zona: centrale

Destinazione: residenziale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: autobus 351 – fermata Via Don Minzoni/Via Gobetti- 150 m.

Collegamento alla rete autostradale: A7 – km 7.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 2009 con **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32/09** IN DATA 26/11/2009 A FAVORE DI [REDACTED], **VARIANTE N. 11/2012** IN DATA 08.06.2012 A FAVORE DI [REDACTED], **VARIANTE SCIA N. 77/2013** IN DATA 27.11.2013 A FAVORE DI [REDACTED], **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI IN DATA 25.02.2014** e **ABITABILITA' PARZIALE IN DATA 17/02/2015** (nella quale è presente il sub 46, ma manca il sub 704, ex sub 25, per il quale non è stata trovata l'abitabilità che doveva essere richiesta a seguito di invio dei certificati di conformità degli impianti al Comune).

NOTA BENE: PER IL SUB 704 (ex sub 25) NON E' STATA TROVATA L'ABITABILITA' CHE , DI CONSEGUENZA, **DEVE ESSERE RICHIESTA** A SEGUITO DELLA PRESENTAZIONE DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

NOTA BENE: fra l'appartamento e il box vige **VINCOLO DI PERTINENZIALITA'**, come da **convenzione in data 3.10.2008** - nn. rep. [REDACTED] - art. 20 comma 14 "ogni alloggio dovrà essere dotata di relativo box o posto auto che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo



essere oggetto di trasferimento separatamente dall'alloggio" relativa al permesso di costruire 32.09 del 26.11.09 e successive varianti

NOTA BENE: il Comune di Buccinasco a seguito di richiesta via Pec ha comunicato che non intende intervenire nella procedura

"Buongiorno Arch. Tangari,

si comunica che il Comune di Buccinasco non intende intervenire ai sensi dell'art. 1 comma 377 della Legge 178/2020, nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e non intende avvalersi del diritto di prelazione.

Cordiali saluti

Simone Lirni

Settore Urbanistica

Comune di Buccinasco" (all.25)

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento** al piano T/S1, **B: box** al piano S1) sono situate nella **PALAZZINA B** di n. 4 piani fuori terra più 1 piano sottotetto più 1 piano interrato nella zona Hinterland di Milano, a Buccinasco, in Via Don. G. Minzoni, 5C, paese situato a SUD/OVEST di Milano.

La facciata della palazzina è parte in intonaco, parte in piastrelle, i serramenti sono in alluminio con tapparelle in pvc, i balconi hanno parapetto in muratura e ferro. L'ingresso alla palazzina avviene da Via Don Minzoni attraverso un cancello pedonale ferro che porta al cortile e da qui attraverso un portone in alluminio e vetro si arriva nell'atrio e da qui si arriva all'unità oggetto di pignoramento. Attraverso le scale interne o il cancello carrabile si arriva al piano interrato dove è situato il box, la seconda unità oggetto di pignoramento.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco e piastrelle;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- androne: pareti in intonaco tinteggiato, pavimentazione in piastrelle;
- scale: a rampe parallele rivestite in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 22 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – SUB 704

Abitazione di tipo economico, posta al piano T/S1, composta da due locali oltre servizi (ingresso/soggiorno/pranzo/cottura, disimpegno, camera, bagno), due portici di proprietà, un ripostiglio, un'area di pertinenza esterna e una cantina al piano interrato di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano terra.

NOTA BENE: al sopralluogo il **primo portico di entrata** è risultato essere usato **"abusivamente"** come **Cucina/Pranzo** comunicante attraverso un vano **SENZA PORTA** con il locale soggiorno.

Secondo quanto **assenfitto con pratica edilizia** "PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32/09 E SUCCESSIVE VARIANTI N. 11/12 E 77/13 il primo locale è autorizzato come **"portico senza permanenza di persone"** comunicante con l'area esterna con un cancelletto di ingresso, mentre attualmente è chiuso con una finestra in parte fissa, in parte apribile.

Inoltre dal primo locale autorizzato come portico attualmente **attraverso un vano senza porta** si passa nel locale autorizzato come **"soggiorno con angolo cottura"**, attualmente usato solo come soggiorno, mentre secondo quanto autorizzato con pratica edilizia il



vano attualmente senza porta dovrebbe avere una porta e dovrebbe essere l'ingresso dell'appartamento.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO T/S1- SUB 704

Appartamento

- esposizione: triplo affaccio a nord, a sud e ad est;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente e scorrevoli in legno;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato a pavimento ;
- acqua calda sanitaria: centralizzata;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: presente la predisposizione, mancano motore esterno e split interni;
- altezza dei locali: mt 2,70;
- **AREA DI PERTINENZA:** area costituita in parte da un porticato, in parte da superficie pavimentata con autobloccanti in parte a verde indicata sulla scheda catastale e attualmente non delimitata con una separazione fisica dalla restante area condominiale.

NOTA BENE: l'altezza del primo portico di ingresso usato come cucina/pranzo è pari a cm 268 e anche l'altezza del secondo portico aperto è pari a cm 268

Cantina

- pareti: intonacate;
- pavimenti: in battuta di cemento;
- impianto elettrico: presente
- porta in ferro;

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 46

Autorimessa, posta al piano S1, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano interrato.

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO S1 - SUB 46

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro a bilico;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti e plafone: al rustico;

2.4. Breve descrizione della zona



Le unità immobiliari sono situate nella periferia Sud/Ovest di Milano, a Buccinasco in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale di 2/8 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: centrale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: autobus 351 – fermata Via Don Minzoni/Via Gobetti- 150 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1- SUB 704

L'appartamento risulta censito al catasto energetico con il vecchio sub 25

Classe A: 21,72 kWh/mq valida fino al 10.04.2024

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 46

Non prevista per le autorimesse.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 -SUB 704

Al momento del sopralluogo, effettuato il 4/11/2022, è stato possibile accedere ai beni grazie ai Sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], creditori precedenti.

CORPO B: BOX PIANO S1- SUB 46

Al momento del sopralluogo, effettuato il 4/11/2022, è stato possibile accedere ai beni grazie ai Sigg. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], creditori precedenti.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 - foglio 3, particella 786, SUB 25 + CORPO B: BOX PIANO T- foglio 3, particella 552, SUB 2



Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, risulta registrato un contratto di locazione avente quale dante causa l'esecutato - [redacted] Sede in [redacted], C.F. [redacted] (all. 18).

Il contratto ha come affittuarla la società [redacted], con sede in [redacted], con contratto di locazione stipulato in data 19/04/2019 e registrato in data 03.06.2019 con cadenza mensile per un canone annuo di [redacted] Registrato a UT ROMA 3 SETTEBAGNI il 21/07/2015 ai n. [redacted]

Tipologia contratto: "affitto a riscatto" con diritto di acquisto entro un termine determinato

Durata del contratto: 19/04/2019 – 18/04/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

NOTA BENE: il contratto è stipulato sull'appartamento sub 704 e sul Box sub 46, oltre che su altre unità immobiliari,

NOTA: essendo il contratto stipulato su più unità non si può stabilire se il canone di locazione sia o meno da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

NOTA BENE: al momento del sopralluogo le unità risultavano occupate **SENZA TITOLO** dai Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] creditori precedenti.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5,6,7)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 5, particella 393, SUB 704 + CORPO B: BOX PIANO T– foglio 3, particella 393, SUB 46

[redacted] Sede in [redacted], C.F. [redacted], proprietà per la quota di 1/1 **dal 25.02.2014 ad oggi (attuale proprietario).**

In forza di COSTITUZIONE DI EDIFICIO A FRONTE DI NUOVA COSTRUZIONE CON FINE LAVORI IN DATA 25.02.2014

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,5,6,7)

- [redacted] Sede in [redacted], C.F. [redacted], **dal 06/07/2011 al 25/02/2014**

In forza di ATTO DI PERMUTA PER AREE (sulle quali è stato edificato l'immobile) IN COMUNE DI BUCCINASCO Notaio [redacted] di MILANO in data 06.07.2011 rep nn. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 28/07/2011 ai nn. [redacted]

Contro [redacted]

- [redacted] Sede in [redacted], C.F. [redacted], **dal 03/07/2008 al 25/02/2014**

In forza di ATTO COMPRAVENDITA DI IMMOBILI AD USO INDUSTRIALE (poi demoliti) IN COMUNE DI BUCCINASCO Notaio [redacted] di MILANO in data 03.07.2008 rep nn. [redacted] trascritto a Milano 2 in data 11/07/2008 ai nn. [redacted]

Contro [redacted] CON SEDE IN [redacted]



NOTA BENE: GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO SONO DI NUOVA COSTITUZIONE A FRONTE DI DEMOLIZIONE DEGLI IMMOBILI PREESISTENTI E COSTRUZIONE DI NUOVI FABBRICATI COME DA PERMESSO DI COSTRUIRE N. 11/12 IN DATA 12.11.2013 E SUCCESSIVE VARIANTI E FINE LAVORI IN DATA 25.02.2014

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 22.04.2022 – NOTAIO [REDACTED], implementato dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano, sia per nominativi, sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio [ali. 2,3,4] alla data del 31.08.2022, 2.9.2022, 2.11.2022 si evince:

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**
.....

Eventuali note/osservazioni:

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

• ISCRIZIONI

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 5, particella 393, SUB 704 + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio 5, particella 393, SUB 46

Ipoteca volontaria iscritta il 30/12/2009 al nr. [REDACTED] derivante da: 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 23/12/2009 – rep. [REDACTED] a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] Sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1
Importo ipoteca [REDACTED] di cui [REDACTED] di capitale
durata del vincolo 30 anni
Grava sull'area su cui è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte i sub 704 e 46

• PIGNORAMENTI

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 5, particella 393, SUB 704 + **CORPO B: BOX PIANO S1**– foglio 5, particella 393, SUB 46

Pignoramento del 14/03/2022 rep. [REDACTED] 2 trascritto il 17/03/2022 al nr. [REDACTED] contro [REDACTED] Sede in [REDACTED] (MI). C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], c.f. [REDACTED]



[REDACTED]
Grava sui sub 704 e 46

Pignoramento del 24/12/2018 rep. [REDACTED] trascritto il 01/02/2019 ai nn. [REDACTED]
contro [REDACTED] Sede in [REDACTED]
(MI), C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di
[REDACTED] c.f. [REDACTED]
Grava SOLO sul sub 46

Pignoramento RETIFICA del 24/12/2018 rep. [REDACTED] trascritto il 08/03/2019 ai nn. [REDACTED]
contro [REDACTED] Sede in [REDACTED]
C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà
in favore di [REDACTED]
Grava SOLO sul sub 46

NOTA: il procedimento R.G. 66/2019, nel quale era presente il sub 46 è stato dichiarato esaurito e da mandare tra i definiti dal G.E. Idamaria Chieffo in data 17.3.2022 (vedi allegato)

• Altre trascrizioni

DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 03/06/2020 rep. [REDACTED]
trascritto il 19/06/2020 ai nn. [REDACTED] contro [REDACTED]
Sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 del
diritto di piena proprietà in favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] e
[REDACTED] c.f. [REDACTED]
Grava sui sub 704 e 46 e 100

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su [REDACTED]
[REDACTED] Sede in [REDACTED]

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da Amministrazioni APE sas di A. Perchiazza e C., Via Roma 12/16 Buccinasco, tel. 02/45716166, che ha fornito le informazioni che seguono (all. 23)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/S1 – foglio 5, particella 393, SUB 704 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 5, particella 393, SUB 46

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato appartamento: 24,05

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato box: 1,54

Millesimi di riscaldamento: centralizzato

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/S1 – foglio 5, particella 393, SUB 704

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 2.700,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.400,00



circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per sistemazione facciata € 962,33

CORPO B: BOX PIANO S1 - foglio 5, particella 393, SUB 46

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 58,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 116,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per sistemazione facciata € 61,65

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 - foglio 5, particella 393, SUB 704

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché posta al piano terra.

CORPO B: BOX PIANO S1 - foglio 5, particella 393, SUB 46

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano interrato servito da ascensore.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita tra il 2009 e il 2013 con **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32/09** IN DATA 26/11/2009 A FAVORE DI [REDACTED] **VARIANTE N. 31/2012** IN DATA 08.06.2012 A FAVORE DI [REDACTED] **VARIANTE SCIA N. 77/2013** IN DATA 27.11.2013 A FAVORE DI [REDACTED] **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI IN DATA 25.02.2014** e **ABITABILITA' PARZIALE IN DATA 17/02/2015** (nella quale è presente il sub 46, ma manca il sub 704, ex sub 25), per il quale non è stata trovata l'abitabilità che doveva essere richiesta a seguito di invio dei certificati di conformità degli impianti al Comune).

NOTA BENE: PER IL SUB 704 (ex sub 25) NON E' STATA TROVATA L'ABITABILITA' CHE , DI CONSEGUENZA, DEVE ESSERE RICHIESTA A SEGUITO DELLA PRESENTAZIONE DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI



NOTA BENE: tra l'appartamento e il box vi è **VINCOLO DI PERTINENZIALITA'**, come da **convenzione in data 3.10.2008** - nn. rep. [redacted] - art. 20 comma 14 "ogni alloggio dovrà essere dotato di relativa box o posto auto che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento separatamente dall'alloggio" relativa al permesso di costruire 32.09 del 26.11.09 e successive varianti

NOTA BENE: il Comune di Buccinasco a seguito di richiesta via Pec ha comunicato che non intende intervenire nella procedura

"Buongiorno Arch. Tangari,

si comunica che il Comune di Buccinasco non intende intervenire ai sensi dell'art.1

comma 377 della Legge 178/2020, nella procedura di esecuzione immobiliare in oggetto e non intende avvalersi del diritto di prelazione.

Cordiali saluti

Simone Limiti

Settore Urbanistica

Comune di Buccinasco" (all.25)

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di BUCCINASCO in ZONA TUC - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO - BC -ART. 27 - N.T.A.

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di BUCCINASCO (all. 21):

- **PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32/09** IN DATA 26/11/2009 A FAVORE di [redacted]
- **VARIANTE N. 11/2012** IN DATA 08.06.2012 A FAVORE DI [redacted]
- **VARIANTE SCIA N. 77/2013** IN DATA 27.11.2013 A FAVORE DI [redacted]
- **DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI IN DATA 25.02.2014**
- **ABITABILITA' PARZIALE IN DATA 17/02/2015** (nella quale è presente il sub 46, ma manca il sub 704, ex sub 25)

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 - foglio 5, particella 393, SUB 704

Al sopralluogo l'appartamento **NON risultava** conforme all'ultima pratica edilizia protocollata

NOTA BENE: al sopralluogo il primo portico di entrata è risultato essere usato "abusivamente" come Cucina/Pranzo ed essere comunicante attraverso un vano **SENZA PORTA** con il locale soggiorno.

Secondo quanto **assentito con pratica edilizia** "PERMESSO DI COSTRUIRE N. 32/09 E SUCCESSIVE VARIANTI N. 11/12 E 77/13 il primo locale è autorizzato come "portico senza permanenza di persone" comunicante con l'area esterna con un cancelletto di ingresso, mentre attualmente è chiuso con una finestra in parte fissa, in parte apribile.

Inoltre dal primo locale autorizzato come portico attualmente **attraverso un vano senza porta**



si passa nel locale autorizzato come "soggiorno con angolo cottura", attualmente usato solo come soggiorno, mentre **secondo quanto autorizzato** con pratica edilizia il vano attualmente senza porta dovrebbe avere una porta e dovrebbe essere l'ingresso dell'appartamento.

Dato quanto sopra **si ribadisce che al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.**

Gli abusi consistono in:

- chiusura portico di ingresso con serramento in parte fisso/in parte apribile al posto del cancelletto di ingresso, eliminazione porta di accesso tra il portico e il locale autorizzato come soggiorno/cottura.

AL MOMENTO TALI ABUSI CHE HANNO TRASFORMATO UN'AREA A PORTICO SENZA PERMANENZA DI PERSONE IN UN LOCALE CUCINA/PRANZO CON PERMANENZA DI PERSONE NON SONO SANABILI PER LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE e INOLTRE L'ALTEZZA DEL PORTICO USATO ABUSIVAMENTE COME CUCINA/PRANZO E' PARI A CM 268, MENTRE SECONDO LA NORMATIVA VIGENTE PER ESSERE ABITABILE LA CUCINA DEVE AVERE UN'ALTEZZA MINIMA PARI A CM 270.

Dato quanto sopra **gli abusi sono sanabili ristabilendo lo status quo ante** nel seguente modo:

- asporto serramento di chiusura fisso e posa di un cancelletto di ingresso tra portico e area antistante
- posa di porta di ingresso blindata nel vano di passaggio tra il portico e il soggiorno
- allaccio impianti idrico/elettrico dell'angolo cottura in soggiorno, attualmente utilizzati solo per l'allaccio della lavatrice.

Costo forfettario demolizione e smaltimento finestra, fornitura e posa cancelletto, fornitura e posa porta blindata di ingresso, allaccio impianto idrico/elettrico cucina : €. 6.000,00

Al sopralluogo la cantina risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

CORPO B: BOX PIANO S1 - foglio 5, particella 393, SUB 46

Al sopralluogo il box risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 - foglio 5, particella 393, SUB 704

Al sopralluogo l'appartamento risultava **conforme alla scheda catastale** depositata in data 18.11.2016 **per quanto riguarda la conformazione dell'unità immobiliare**, non per l'uso dei locali.

Sulla scheda catastale manca l'indicazione dell'angolo cottura.

Dato quanto sopra la scheda catastale corrisponde a quanto autorizzato con la pratica edilizia e non deve essere corretta.

CORPO B: BOX PIANO S1 - foglio 5, particella 393, SUB 46

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 13.06.1964.

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 25% 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.

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

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 – foglio 5, particella 393, SUB 704 + CORPO B: BOX PIANO S1– foglio 5, particella 393, SUB 46

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.t.	mq	60,0	100%	60,0
portico 1	mq	17,0	30%	5,1
portico 2	mq	11,0	30%	3,3
portico 3	mq	21,0	30%	6,3
ripostiglio	mq	3,4	25%	0,9
area di pertinenza	mq	20,0	10%	2,0
cantina	mq	5,0	25%	1,3
				78,8
box	mq	13,7	a corpo	a corpo
TOTALE		151,1		
		mq. Lordi		mq commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato (**criterio sintetico-comparativo a valore di mercato**) che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore dei beni 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 e parametri estimativi

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
2° semestre 2021 – zona B1: Buccinasco- Centrale
quotazioni di **abitazioni civili** ottimo da € 1.850,00/mq. a € 2.250,00/mq.
box da € 1.300,00/mq. a € 1.700,00/mq



Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2021

Comune: Buccinasco

Fascia/Zona: Buccinasco - Centrale

Valore mercato prezzo **abitazioni civili** min. 1.850,00 / prezzo max. 2.250,00(Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. € 1.300,00/mq. max € 1.700,00/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2021

Zona: Buccinasco Centro

valore di compravendita **appartamenti** recenti prezzo min. 2.100,00 / prezzo max. 2.450,00. (Euro/mq)

valore di compravendita **box** prezzo min. 20.000,00 / prezzo max. 23.000,00. (a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** € 2.100,00 - 2.700,00
box € 20.000,00/25.000,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media € 1.700,00-2.350,00
box: € 1.250,00 -1.500,00

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO T/S1 - foglio 5, particella 393, SUB 704 + CORPO B: BOX PIANO S1- foglio 5, particella 393, SUB 46

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ.	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico	A/3	79,0	€ 2.100,00	€ 165.900,00
box	C/6	14,0	a corpo	€ 21.000,00
TOTALE				€ 186.900,00

9.4. Adeguamenti e correzioni dello 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 1	
CORPO A: appartamento p.T + CORPO B: box p.S1	€ 187.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 9.350,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 6.000,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 5.500,00
TOTALE	€ 166.150,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 166.000,00 arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 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 sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ
Non sussiste il caso

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE
Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.



l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** atto di pignoramento nn. [redacted] del 13/03/2022
- all. 2.** nota di trascrizione nn. [redacted] del 17/03/2022
- all. 3.** certificato notarile- [redacted] - 22.04.2022
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 31/08/2022, 2/9/2022, 2/11/2022
- all. 5.** atto di provenienza 1999
- all. 6.** atto di provenienza 2008
- all. 7.** atto di provenienza 2011
- all. 8.** estratto di mappa part. 393
- all. 9.** elaborato planimetrico 393
- all. 10.** visura catastale sub 704
- all. 11.** scheda catastale-planimetria sub 704
- all. 12.** visura catastale sub 46
- all. 13.** scheda catastale-planimetria sub 46
- all. 14.** estratto di mappa part. 673
- all. 15.** elaborato planimetrico 673
- all. 16.** visura catastale sub 100
- all. 17.** scheda catastale-planimetria sub 100
- all. 18.** verifica contratti affitto
- all. 19.** visura società eseguita
- all. 20.** definizione procedimento R.G. 66/2019
- all. 21.** pratiche edilizie Via Don Minzoni
- all. 21A.** pratiche edilizie Via Don Vivaldi
- all. 22.** fotografie Via Don Minzoni
- all. 22A.** fotografie Via Vivaldi
- all. 23.** spese condominiali
- all. 24.** verbale sopralluogo
- all. 25.** risposta Comune Buccinasco edilizia convenzionata
- all. 26.** mail invio documenti creditori

