

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

OMISSIS

contro:

OMISSIS

RG 1657/2019

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. GIACOMO PURICELLI**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in INVERUNO (MI) – VIA PALESTRO,22 (Catastalmente civico 12)

LOTTO UNICO– appartamento + solaio piano 4/9 – sub 708

+ box piano T – sub 106



Via Palestro, 22

INDICE SINTETICO**DATI CATASTALI****LOTTO UNICO:****Corpo A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – SCALA B**

Bene in INVERUNO (Mi) - VIA PALESTRO n. 12 piano: 4-9 – SCALA B - PALAZZINA A

Categoria: **A/23** [Abitazione di tipo economico]Dati Catastali: foglio **9**, particella **399**, subalterno **708****NOTA:** sulla visura catastale è indicato il civico 12, mentre il civico esatto è il 22.**NOTA BENE:** sugli atti di provenienza viene indicato che l'unità immobiliare è ubicata " nel vano scala A del fabbricato B".**Allo stato dei luoghi e da verifica della pratica edilizia l'unità è ubicata nella PALAZZINA A – SCALA B****Corpo B: BOX PIANO T**

Bene in INVERUNO (Mi) - VIA PALESTRO n. 12 piano: T

Categoria: **C/6** [autorimesse]Dati Catastali: foglio **9**, particella **424**, subalterno **106****NOTA:** sulla visura catastale è indicato il civico 12, mentre il civico esatto è il 22.**STATO OCCUPATIVO****Corpo A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – SCALA B – SUB 708:** al sopralluogo occupato SENZA TITOLO dalla Sig.ra NORRITO GIUSEPPA FRANCESCA più un figlio minore**Corpo B: BOX PIANO T – SUB 106** al sopralluogo occupato da cose**CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE****Corpo A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – SCALA B – SUB 708:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.**Corpo B: BOX PIANO T – SUB 106:** Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore al pignoramento in essere.**COMPROPRIETARI****Corpo A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – SCALA B – SUB 708:** Nessuno**Corpo B: BOX PIANO T – SUB 106:** Nessuno**PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI****Corpo A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – SUB 708 + Corpo B: BOX PIANO T – SUB 106****da liberi: € 131.000,00**

da occupati: €. non ricorre il caso

Beni in INVERUNO (MI) – Via Palestro 22 (catastalmente civico 12)

LOTTO UNICO: A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – SUB 708 + B- BOX PIANO T – SUB 106

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO:

NOTA: pur trattandosi di 2 unità separate con sub distinti si è ritenuto opportuno fare un lotto unico trattandosi di un appartamento e un box nello stesso complesso immobiliare anche se situati in corpi diversi.

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9- SCALA B- SUB 708

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Inveruno (MI) – Via Palestro, 22 (catastalmente civico 12), appartamento ad uso abitazione posto al piano quarto composto da tre locali oltre servizi (ingresso/corridoio, pranzo/cucina, soggiorno, camera 1, camera 2, bagno, ripostiglio), due balconi, un solaio al piano 9 sottotetto.

NOTA: sulla scheda catastale risulta un tavolato a divisione fra cucina e tinello, allo stato attuale tale tavolato risulta parzialmente demolito.

NOTA: sulla visura catastale e sulla scheda catastale è indicato il civico 12, mentre nella realtà la palazzina è al civico 22.

NOTA BENE: sugli atti di provenienza viene indicato che l'unità immobiliare è ubicata " nel vano scala A del fabbricato B".

Allo stato dei luoghi e da verifica della pratica edilizia l'unità è ubicata nella PALAZZINA A – SCALA B

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, libero di stato alla data degli atti di compravendita (27.02.2003 e 11.06.2003).

Residente in Milano – Via Francesco Cilea, 46 – libero di stato – regime: - (**all. 1,2,12**)

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue (all. 7,8,9)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per 1/1.

dati identificativi: foglio **9**, particella **399**, subalterno **708**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 6; consistenza 6,5 vani; sup. catastale /; rendita € 469,98

indirizzo: Comune di Inveruno (MI), Via Palestro, n. 12 piano 4/9;

dati derivanti da: (ALTRE) del 26/01/1968 protocollo n. 261254 in atti dal 27/02/2003 CLASSAMENTO ISTANZA N.257835/03 (n.135.1/1968).

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: **NORD** cortile comune, **SUD** altra unità sub 19/vano scala, **EST** altra unità sub 21, **OVEST** cortile comune mapp 277;

Del solaio: **NORD** corridoio comune, **SUD** mapp 277, **EST** altra unità sub21, **OVEST** altra unità sub 19;

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 T – INTERNO 21– SUB 106

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Inveruno (MI) – Via Palestro, 22 (catastalmente civico 12), box posto al piano terra composto da un locale.

1.7 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, libero di stato alla data degli atti di compravendita (27.02.2003 e 11.06.2003).

Residente in Milano – Via Francesco Cilea, 46 – libero di stato – regime: - (**all. 1,2,12**)

Eventuali comproprietari: nessuno

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8 Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Inveruno come segue (all. 7,8,9)

Intestato: **OMISSIS**, proprietà per 1/1.

dati identificativi: foglio **9**, particella **424**, subalterno 106

dati classamento: cat. **C/6**; classe 3; consistenza 11 mq; sup. catastale 14 mq; rendita € 27,84

indirizzo: Comune di Inveruno (MI), Via Palestro, n. 12 piano T ;

dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

1.9 Coerenze

Del box: **NORD** cortile comune mapp 277, **SUD** residua proprietà società venditrice, **EST** altra unità sub 7, **OVEST** altra unità sub 9;

1.10 Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Inveruno (Mi)

Fascia/zona: centro: INVERUNO

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 Z 646 – fermata Via Lombardia civico 7 – 550 m.

Collegamento alla rete autostradale: A 50 dall'autostrada A7.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita nel 1964 con **NULLA OSTA EDILIZIO N. 1** EMESSO IN DATA 10/04/1963 A FAVORE IMMOBILIARE INVERUNO S.A.S, **NULLA OSTA EDILIZIO N. 1BIS** EMESSO IN DATA 20/08/1964 A FAVORE IMMOBILIARE INVERUNO S.A.S e **ABITABILITA'** IN DATA 13/08/1966 A FAVORE IMMOBILIARE INVERUNO S.A.S.

Le unità oggetto di pignoramento (**A: appartamento + solaio** al piano 4/9, **B: box** al piano T) sono situate nella **PALAZZINA A – SCALA B**, nel cortile interno, di n. 9 piani fuori terra, più un piano interrato, nella zona Hinterland di Milano, a Inveruno, in Via Palestro 22, paese situato a **NORD OVEST** di Milano.

La facciata della palazzina è in klinker con zoccolatura in pietra, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro. L'ingresso alla palazzina avviene da Via Palestro, 22 attraverso un portone pedonale in ferro e vetro che conduce al cortile interno, da questo si accede alla palazzina B dove sono situate le unità oggetto di pignoramento.

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

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 14 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – SUB 708

Abitazione di tipo Economico, posta al piano 4/9, composta da ingresso/ corridoio, cucina/finello, soggiorno, camera 1, camera 2, bagno, due balconi e una solaio al piano 9 sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata ai piani 4/9.

Il bene pignorato è costituito da:

APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – SUB 708

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a nord e a ovest;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno ed in cucina;
- pavimenti: in ceramica, in marmo;
- infissi esterni: legno con vetro singolo;
- porta di accesso: in legno rinforzata;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno a gas in cucina;

- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: mt 2,90 circa;
- balconi: parapetto in ferro, pavimento in klinker
- condizioni generali: discrete.

Solaio

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: in battuta di cemento;
- pareti: intonacati al rustico;

CORPO B: BOX PIANO T – SUB 106

Autorimessa, posta al piano T, composta un locale

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

Il bene pignorato è costituito da:

BOX PIANO T – SUB 106

Autorimessa

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

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Nord Ovest di Milano, a Inveruno in una zona centrale. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/commerciale di 2/10 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 (NORMALE), COMUNE DI INVERUNO

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: passante di Milano S6, fermata Magenta + d133, autobus z646, fermata Via Lombardia a circa 600 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – SUB 708

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico – APE NON PRESENTE

CORPO B: BOX PIANO T – SUB 106

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 + SOLAIO PIANO 4/9 – INTERNO 10 – SUB 708

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/10/2020, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra. OMISSIS, ex compagna dell'esecutato, che ha dichiarato di occupare l'unità immobiliare senza titolo (**all. 17**).

CORPO B: BOX PIANO S1 – INTERNO 21 – SUB 106

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/10/2020, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig.ra. OMISSIS, ex compagna dell'esecutato, e si è rilevato che il box è occupato da alcune cose (**all. 17**).

3.2. Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – foglio 9, particella 399, SUB 708 + CORPO B: BOX PIANO T – foglio 9, particella 424, SUB 106

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa l' esecutato – **OMISSIS**

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 5)

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – (foglio 9, particella 399, SUB 708)

OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1 **dal 11.06.2003 ad oggi (attuale proprietario)**.

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese (MI) in data 11/06/2003 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 23/06/2003 ai nn. OMISSIS. Contro OMISSIS nata a MILANO il 02/09/1982.

CORPO B: BOX PIANO T – (foglio 9, particella,424, SUB 106)

OMISSIS, proprietà per la quota di 1/1 **dal 11.06.2003 ad oggi (attuale proprietario)**.

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese (MI) in data 11/06/2003 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 23/06/2003 ai nn. OMISSIS. Contro OMISSIS nata a MILANO il 02/09/1982.

4.2. Precedenti proprietari (all. 3,4,6)

- **Al ventennio** i beni erano di proprietà di **OMISSIS**, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio BAN CESARE di Cologno Monzese in data 11.06.1969 rep. OMISSIS, trascritto a Milano 3 in data 05.07.1969 – nn. OMISSIS – **dal 11.06.1969 al 27.02.2003**.

NOTA BENE: questo passaggio non figura sulle visure catastali.

- **OMISSIS**, proprietà per la **quota di 1/2**, **OMISSIS**, proprietà per la **quota di 1/2**, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio De Martinis Paolo di Settimo Milanese (MI) in data 27/02/2003 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 12/03/2003 ai nn. OMISSIS.– **dal 27.02.2003 al 11.06.2003**

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 27.11.2019 – NOTAIO CANDORE CARMELO DI ARCISATE (VA) , 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 (**all. 2,3,4**) alla data del 01.10.2020, 18.11.2020 e 02.02.2021 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 + SOLAIO PIANO 4/9 – (foglio 9, particella 399, **SUB 708**)

CORPO B: BOX PIANO T – (foglio 9, particella 424, **SUB 106**)

Ipoteca volontaria iscritta il 25/07/2011 ai nn OMISSIS

derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito atto Notaio ROMANELLI LUCA SAVERIO FELICE di Milano in data 20/07/2011 rep nn. OMISSIS

a favore **OMISSIS**

contro **OMISSIS**

Importo ipoteca € 229.000,00 di cui € 143.000,00 di capitale

durata del vincolo 29 anni

Grava su tutte le unità, sub 708 e sub 106

• **PIGNORAMENTI**

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – (foglio 9, particella 399, **SUB 708**)

CORPO B: BOX PIANO T – (foglio 9, particella 494, **SUB 106**)

Pignoramento del 21/10/2019 rep. OMISSIS trascritto il 15.11.2019 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS**, per la **quota di 1/1** del diritto di piena proprietà in favore di **OMISSIS**.

• **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risultano altri procedimenti immobiliari pendenti su **OMISSIS**.

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

L'immobile è amministrato da Geom. Alessandro Napolitano con sede in Via Europa n. 14 – 20022 – Castano Primo (MI), che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 18)**

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9– (foglio 9, particella 399, SUB 708)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 19,85000 appartamento + solaio
Millesimi di riscaldamento: 4419,09

CORPO B: BOX PIANO T – (foglio 9, particella 424, SUB 106)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 0,9000

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 + SOLAIO PIANO 4/9 – (fg. 9, part. 399, sub 708) + CORPO B: BOX PIANO T – (fg. 9, part. 424, sub 106)

NOTA BENE:

L'attuale amministratore ha preso in gestione l'immobile dal 2020.

Le spese inviate ed i millesimi inviati si riferiscono alla precedente gestione del 2019 amministrata da altro studio.

In seguito a quanto sopra le spese inviate ed i millesimi inviati non sono aggiornati e l'attuale amministratore non ha ancora inviato le quote aggiornate ad oggi.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2019/2020: € 2.250,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 4.500,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

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 + SOLAIO PIANO 4/9 (fg. 9, part. 399, sub 708)

NO: l'unità non è accessibile ai disabili poiché per arrivare all'ascensore ci sono alcuni gradini privi di servoscala.

CORPO B: BOX PIANO T (fg. 9, part. 424, sub 106)

SI: l'unità è accessibile ai disabili

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967, nel 1964 con **NULLA OSTA EDILIZIO N. 1** EMESSO IN DATA 10/04/1963 A FAVORE IMMOBILIARE INVERUNO S.A.S, **NULLA OSTA EDILIZIO N. 1BIS** EMESSO IN DATA 20/08/1964 A FAVORE IMMOBILIARE INVERUNO S.A.S e **ABITABILITA'** IN DATA 13/08/1966 A FAVORE IMMOBILIARE INVERUNO S.A.S.

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 INVERUNO in ZONA TUC – ambiti prevalentemente residenziali.

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 San Donato Milanese (all. 13):

- NULLA OSTA EDILIZIO N. 1 EMESSO IN DATA 10/04/1963 A FAVORE IMMOBILIARE INVERUNO S.A.S
- NULLA OSTA EDILIZIO N. 1BIS EMESSO IN DATA 20/08/1964 A FAVORE IMMOBILIARE INVERUNO S.A.S
- ABITABILITA' IN DATA 13/08/1966 A FAVORE IMMOBILIARE INVERUNO S.A.S

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – (fg. 9, part. 399, sub 708)

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata. Gli abusi consistono in: demolizione tavolato divisorio cucina/tinello.

Sono sanabili mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione interna.

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: € 1.500,00

Costi stimati: € 2.500,00

CORPO BOX PIANO T – (fg. 9, part. 424, sub 106)

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

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – (fg. 9, part. 399, sub 708)

Al sopralluogo l'appartamento NON risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 26.01.1968.

Le difformità consistono in: demolizione tavolato divisorio cucina/tinello.

Sono regolarizzabili mediante:

DOCFA per diversa distribuzione interna

Descrizione delle opere da sanare: demolizione tavolati

DOCFA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA: € 1.000,00

Costi stimati: € 1.000,00

CORPO BOX PIANO T – (fg. 9, part. 424, sub 106)

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 26.01.1968.

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 e allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – (fg. 9, part. 399, sub 708) + CORPO B: BOX PIANO T – (fg. 9, part. 424, sub 104)

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.4	mq	110,0	100%	110,0
solaio p.9	mq	10,0	25%	2,5
balconi	mq	9,0	25%	2,3
box	mq	13,0	a corpo	a corpo
TOTALE		142,0		114,8
		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)

1° semestre 2020 – zona B1 –: Inveruno - Centrale

quotazioni di **abitazioni civili** normale da € 1.000,00/mq. a € 1.150,00/mq.
box da € 750,00/mq. a € 950,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2020

Comune: Inveruno

Fascia/Zona: Inveruno - Centrale

Valore mercato prezzo **abitazioni civili** min. 1.000,00 / prezzo max. 1.150,00(Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. 750,00 / prezzo max. 950,00(Euro/mq)

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

• **TeMA MILANO**

Periodo: 1° semestre 2020

Zona: INVERUNO: Centro

valore di compravendita **appartamenti** ristrutturati prezzo min. 800,00 / prezzo max. 1.350,00. (Euro/mq)

box min. 12.000,00 / prezzo max. 16.000,00. (Euro/mq)

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

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** € 1.400,00 – 1.500,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media € 900,00-1.100,00

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 4/9 – (fg. 9, part. 399, sub 708) + CORPO BOX PIANO T – (fg. 9, part. 424, sub 106)

abitazione di tipo economico + solaio	A/3	115,0	€ 1.150,00	€	132.250,00
box	C/6	13,0	a corpo	€	14.000,00
TOTALE				€	146.250,00

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	
CORPO A: appartamento p.4/9 + CORPO B: box p.T	€ 146.250,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 7.312,50
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 3.500,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 4.500,00
TOTALE	€ 130.937,50

Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO € **131.000,00**
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. CRITICITA' DA SEGNALARE

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

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

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 nonché nel Regolamento di Condominio.

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 all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità

Con ossequio.
Milano 03/02/2021

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1. atto di pignoramento nn.33225/2019 del 21/10/2019
- all. 2. nota di trascrizione nn. 142325/93516 del 15/11/2019
- all. 3. certificato notarile- Candore Carmelo – 27.11.2019
- all. 4. ispezioni ipotecarie del 01/10/2020, 18/11/2020 e 02/02/2021
- all. 5. atti di provenienza 2003
- all. 6. atti di provenienza ante ventennio
- all. 7. estratto di mappa part. 399
- all. 8. visura catastale sub 708/planimetria sub 708
- all. 9. visura catastale sub 106/planimetria sub 106
- all. 10. stato attuale sub 708
- all. 11. verifica contratti affitto
- all. 12. certificati di residenza/stato di famiglia/matrimonio
- all. 13. pratiche edilizie
- all. 14. fotografie
- all. 15. elenco formalità pregiudizievoli
- all. 16. scheda dati immobili sub 708, 106
- all. 17. verbale di sopralluogo
- all. 18. spese condominiali
- all. 19. mail invio documenti creditori