

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 54/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Laura Cesira Stella**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: abitazione con cantina in Sedriano (MI)

via Giuseppe Garibaldi n. 14



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Sedriano (MI) Via Giuseppe Garibaldi n. 14

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 5, particella 562, subalterno 708

Corpo B

Bene in Sedriano (MI) Via Giuseppe Garibaldi n. 14

Categoria: C2 [Magazzino]

Dati Catastali: foglio 5, particella 221, subalterno 714

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo libero, non utilizzato ma occupato da arredi.

Corpo B: la superficie che identifica la cantina pignorata risulta inglobata nelle unità confinanti di proprietà di terzi.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 53.500,00

da occupato: non ricorre il caso.



LOTTO 001

Corpo A: abitazione di tipo economico
Corpo B: cantina

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**CORPO: A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Sedriano (MI) Via Giuseppe Garibaldi n. 14: appartamento ad uso abitazione di due locali oltre servizi, posto al piano primo del corpo di fabbrica interno al lotto con accesso dalla corte comune, composto da soggiorno con angolo cottura, camera, servizio igienico e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- XXXXX nata in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX di stato civile libero all'atto dell'acquisto;
- XXXXX nata in XXXXX il XXXXX CF: XXXXX di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

Eventuali altri comproprietari: nessuno.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Sedriano come segue: (all. 1 e 7)

- Intestati: - **XXXXX** nata in XXXXX il XXXX C.F.: XXXXX proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **XXXXX** nata in XXXXX il XXXXX – C.F.: XXXXX proprietà per 1/2;
- dati identificativi: **fg. 5 part. 562 sub. 708**
- dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 2 – cons. 2,5 vani – sup. cat. 43 mq - rendita € 121,37
- Indirizzo: Via Garibaldi Giuseppe n. 14 piano 1
- Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 29/09/2011 prot. n. MI1158618;
- variazione toponomastica del 31/08/2011 prot. n. MI0969321;
- divisione del 29/09/2010 prot. n. MI0726746 dell'unità già distinta al fg. 5 mapp. 221 sub. 710 e mapp. 562 sub. 706 graffati;
- variazione del 29/09/2010 prot. n. MI0726629 ripr. uiv ante var. prot. 332481/2001;
- variazione nel classamento del 27/03/2002 pratica n. 273395;
- variazione del 27/03/2001 pratica n. 332481 per ampliamento-ristrutturazione;
- ristrutturazione dell'8/03/2001 pratica n. 246487;
- variazione del 3/03/1987 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione; con questa variazione sono state soppresso le unità al mapp. 220, mapp. 221 subb. 1, 2, 3, 5 e 702, mapp. 224.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale, all'estratto mappa e alla planimetria generale del complesso immobiliare:

dapprima unità immobiliare di terzi (int. n. 13) indi ballatoio comune, altra unità immobiliare di terzi (int. n. 15), cortile comune al mapp. 563 infine e, per chiudere, ancora unità immobiliare di terzi (int. n. 13).



Salvo errori e come meglio di fatto.

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

Nessuna.

CORPO: B

1.6. Descrizione del bene

In Comune di Sedriano (MI) Via Giuseppe Garibaldi n. 14: superficie adibita a cantina al piano interrato del corpo di fabbrica in fregio alla strada, accessibile dalla corte interna. Cantina identificata solo sulla scheda catastale in quanto non fisicamente frazionata perché inglobata nelle adiacenti cantine di proprietà di terzi.

1.7. Quote e tipologia del diritto pignorato

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

- XXXXX nata in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX di stato civile libero all'atto dell'acquisto;
- XXXXX nata in XXXXX il XXXXX CF: XXXXX di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

Eventuali altri comproprietari: nessuno.

1.8. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Sedriano come segue: (all. 1 e 7)

- Intestati: - **XXXXX** nata in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- **XXXXX** nata in XXXXX il XXXXX – C.F.: XXXX proprietà per ½;
- dati identificativi: **fg. 5 part. 221 sub. 714**
- dati classamento: z.c. /// – Cat. C/2 – Cl. 2 – cons. 7 mq – sup. cat. 9 mq - rendita € 8,68
- Indirizzo: Via Garibaldi Giuseppe n. 14 piano S1
- Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 29/09/2011 prot. n. MI1158618;
- variazione toponomastica del 31/08/2011 pratica n. MI0969320;
- divisione del 29/09/2010 pratica n. MI0726746 dell'unità già distinta al fg. 5 mapp. 221 sub. 710 e mapp. 562 sub. 706 graffati;
- variazione del 29/09/2010 prot. n. MI0726629 ripr. uiu ante var. prot. 332481/2001;
- variazione nel classamento del 27/03/2002 pratica n. 273395;
- variazione del 27/03/2001 pratica n. 332481 per ampliamento-ristrutturazione;
- ristrutturazione del 8/03/2001 pratica n. 246487;
- variazione del 3/03/1987 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione; con questa variazione sono state soppresso le unità al mapp. 220, mapp. 221 subb. 1, 2, 3, 5 e 702, mapp. 224.

1.9. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale, all'estratto mappa ed alla planimetria generale del complesso immobiliare:

dapprima cantina di terzi (int. n. 15) indi corridoio comune, altra cantina di terzi (int. n. 8), cortile comune al mapp. 559.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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



di trascrizione

La cantina pignorata, identificata con l'unità al subalterno 714 del mappale 221 del foglio 5, nella realtà non esiste come unità immobiliare fisicamente autonoma - frazionata dalle adiacenti cantine, accessibile dal corridoio comune - come rappresentato sulla scheda catastale e sulla planimetria generale del complesso immobiliare inserita nella "Tav. n. 3 del giugno 2000" a firma dell'Arch. XXXXX, recuperata in Comune durante la visione degli atti di fabbrica. La superficie della cantina pignorata risulta inglobata parte nell'adiacente cantina a sud e parte nell'adiacente cantina a nord (vedasi foto nn. 18-19).

In sede di sopralluogo la sottoscritta è riuscita ad accedere nella prima cantina a sinistra scendendo le scale, identificata con il n. 8 nella planimetria generale, corrispondente alla coerenza in lato sud dell'unità pignorata e ha verificato che la suddetta cantina è larga 3,18 m anziché 2,18 come rappresentato sulla scheda. Questo significa che le opere di frazionamento delle cantine, denunciate nel 2000, non sono mai state eseguite e che la cantina identificata con il subalterno 714 non è mai stata costituita. Dalle foto della cantina confinante (foto nn. 18-19) e del corridoio comune (foto nn. 16-17-20) si evince che esiste una tubazione dell'impianto di scarico delle acque nere del fabbricato che corre lungo il muro divisorio in lato nord, occupando quindi il centro della superficie che dovrebbe identificare la cantina pignorata. Al fine della costituzione della cantina pignorata, oltre alle problematiche legate alle tubazioni di scarico, l'amministratore del condominio ha riferito problematiche relative alle murature portanti.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Sedriano

Fascia/zona: Centrale/Centro urbano - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 12*).

Destinazione prevalente degli immobili in zona: residenziale.

Tipologia prevalente in zona: abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: abitazione di tipo economico e magazzino/cantina.

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

Servizi offerti dalla zona nel raggio di 1 km: bar, ristoranti, farmacia, negozi al dettaglio (lungo l'asse di via Magenta / Via Fagnani), agenzie bancarie, centri commerciali lungo la strada provinciale 11 (Via Novara).

Principali collegamenti pubblici: in Via Magenta, a circa 210 m, vi è la fermata delle linee Z620 (Milano Dorino MM1 – Magenta) e Z622 (Vittuone – Cuggiono); la Stazione ferroviaria FNM più vicina è quella di Vittuone a due chilometri (linea S6 Novara-Milano-Pioltello).

Collegamento alla rete autostradale: a circa cinque chilometri uscita di "Arluno" dell'autostrada A4 "Milano-Torino".

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Edificio di due piani fuori terra costruito nei primi decenni del secolo scorso, presenta:

- struttura: muratura portante in laterizio;
- solai: in putrelle e tavelle di laterizio;
- copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto in tegole portoghesi;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: ingresso pedonale e carraio dalla Via Giuseppe Garibaldi, quindi dal cortile comune attraverso scala comune e ballatoi comuni;



- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficienti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Appartamento di due locali più servizi ad uso abitazione posto al piano primo del corpo di fabbrica interno al lotto con accesso dalla corte comune; composto da soggiorno con angolo cottura, camera singola, servizio igienico e con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile. È inclusa nel pignoramento la superficie adibita a cantina posta al piano interrato del corpo di fabbrica in fregio a Via Garibaldi, non autonomamente fruibile in quanto inglobata nelle adiacenti cantine di proprietà di terzi.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: doppia, a est sul cortile comune interno alla corte e ad ovest su cortile posteriore;
- pareti: tinteggiate nel soggiorno e nella camera, rivestite in piastrelle di ceramica nell'angolo cottura fino ad altezza pensili e nel servizio igienico;
- pavimenti: in piastrelle di gres ceramico;
- infissi esterni: in legno verniciato e vetrocamera con persiane esterne in legno;
- porta d'accesso: porta a battente blindata;
- porte interne: a battente in legno tamburato tra soggiorno e camera e a soffietto tra camera e servizio igienico;
- imp. citofonico: presente, non verificato;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico/acqua calda sanitaria: autonomo con caldaia murale alimentata a gas metano posta nell'angolo cottura in soggiorno e termosifoni in alluminio;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, vaso, bidet, vasca e lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3,09 m in soggiorno e camera, 2,49 m e 2,60 m nel servizio igienico (la differenza è dovuta alla presenza di un gradino), 2,06 m nelle cantine al piano interrato;
- condizioni generali dell'appartamento: sufficienti, risulta inutilizzato ed abbandonato da tempo, necessita di una pulizia e di un'imbiancatura dei locali (sono presenti tracce di condensa sui soffitti) e di una verifica degli impianti. In sede di sopralluogo è stato comunicato che l'impianto di riscaldamento non funziona per l'interruzione della fornitura del gas; era presente una bombola del gas collegata ad una cucina economica.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui sono comprese le unità oggetto di pignoramento - è posto all'interno di un insediamento con tipologia "a corte" avente accesso dal civico 14 di Via Giuseppe Garibaldi, nel centro storico del Comune di Sedriano. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture, con servizi di primaria e secondaria necessità posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie costituendo Via Garibaldi una traversa della Strada Provinciale 11 - Via Novara che collega alla tangenziale ovest di Milano. Il contesto è caratterizzato, nel primo tratto di Via Garibaldi verso il centro del paese, da insediamenti residenziali con tipologia a corte, risalenti ai primi anni del XIX secolo e, nel tratto periferico di Via Garibaldi verso l'innesto con la SP11, da insediamenti residenziali di recente costruzione con tipologia in linea due piani fuori terra. Di fronte al civico 14 trova ubicazione un asilo comunale.



2.5 Certificazioni energetiche:

Nel Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta depositata, per l'unità pignorata, alcuna certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non recuperate in sede di sopralluogo e non presenti nei fascicoli edilizi consultati.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO**3.1 Detenzione del bene**

Al momento del sopralluogo, effettuato il 2 maggio 2023 alla presenza dell'Avv. XXXXX, Custode Giudiziario, è stato possibile accedere all'interno dell'alloggio grazie alla signora XXXXX, proprietaria ed accedere alla cantina confinante grazie ad una condomina. L'appartamento risultava non utilizzato, in stato di abbandono ma occupato da arredi. La superficie della cantina risulta inglobata nelle cantine adiacenti di proprietà di terzi.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e avente le esecutate quali danti causa come da risposta dell'Agenzia delle Entrate inviata all'Avv. XXXX, Custode Giudiziario, e depositata il 3/05/2023. Si allega la richiesta presentata dalla sottoscritta all'Agenzia dell'Entrate, rimasta inevasa nonostante sollecito (*all. 5*).

4 PROVENIENZA (*all. 2*)**4.1 Attuali proprietari**

XXXXX e XXXXX – proprietà per la quota di 1/2 ciascuna dal 19/04/2001.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Giuseppe De Rosa Notaio in Milano in data 19/04/2001 rep. n. 9188/5882, registrato a Milano-Atti Privati l'8/05/2001 al n. 10921 Serie 2V e trascritto a Pavia in data 12/05/2001 ai nn. 6984/4633. Prezzo dichiarato in atto: € 55.000,00. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

A/c del signor XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di Sedriano, Via Giuseppe Garibaldi n. 14 costituita da *appartamento su due piani, primo e sottotetto, collegati da scala interna, composto da un locale e servizi al primo piano, due locali e servizio al piano sottotetto con annesso e pertinente vano di cantina sito al piano interrato*, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sedriano al fg. 5 mapp. 221 sub. 710 e mapp. 562 sub. 706 graffiati.

La sottoscritta precisa che la planimetria catastale allegata all'atto non risultava conforme allo stato dei luoghi in quanto le opere di manutenzione dell'appartamento, comportanti il riuso del sottotetto ed il collegamento della porzione di sottotetto sovrastante all'unità al piano 1°, non sono mai state eseguite. Anche le opere di frazionamento della cantina non sono state eseguite.

Con successivo atto di rettifica di contratto di compravendita in data 1/12/2010 rep. n. 23449/17308 in autentica di firme Dott. Giuseppe De Rosa Notaio in Milano, registrato a Milano l'15/12/2010 al n. 19573 serie 1T e trascritto a Pavia in data 20/12/2010 ai nn. 23358/13869, viene rettificato l'atto sopra indicato (rep. n. 9188 Notaio De Rosa) nella descrizione dell'immobile venduto e dei relativi dati catastali. Oggetto della compravendita risulta *l'appartamento al piano primo composto da un locale e servizi* distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sedriano al



fg. 5 mapp. 562 sub. 708 e il vano di cantina al piano interrato distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Sedriano al fg. 5 mapp. 221 sub. 714. Copia dell'atto è allegata alla perizia. La planimetria catastale della cantina allegata all'atto non risultava conforme allo stato dei luoghi. La cantina non è autonomamente fruibile in quanto mai frazionata dalle adiacenti cantine.

4.2 Precedenti proprietari

XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 5/05/2000 al 18/04/2001.

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Giuseppe De Rosa Notaio in Milano in data 5/05/2000 rep. n. 7571/4649, registrato a Milano-Atti Privati il 23/05/2000 al n. 12477 serie 2V e trascritto a Pavia in data 26/05/2000 ai nn. 5927/4818. Copia dell'atto è inserita nell'allegata alla perizia (all. 8).

A/c delle signore XXXXX e XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduto in Sedriano Via Garibaldi 14, un appartamento al primo piano composto da due locali più servizio e cantina, distinta al Catasto Fabbricati al fg. 5 mapp. 221 sub. 710 e mapp. 562 sub. 706 graffati. Copia dell'atto è allegata alla perizia.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla certificazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo delle debitrice (elenco sintetico + estrazione di note al ventennio alla data del 26/06/2023 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

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

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **4/05/2021** ai nn. **8494/1522** derivante da ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria (n. 6985/1613 del 12/05/2001) a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Notaio Giuseppe De Rosa di Milano in data 19/04/2001 rep. n. 9189;

a favore di XXXXX con sede in XXXXX c.f.: XXXXX;

contro XXXX nata in XXXXX c.f.: XXXXX e XXXXX nata in XXXXX c.f.: XXXXX.



Debitore non datore di ipoteca XXXXX nato a XXXXX c.f.: XXXXX.

Importo ipoteca € 170.430,78 di cui € 85.215,39 di capitale; eventuale durata del vincolo: ///.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Sedriano (MI) Via Garibaldi n. 14 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 5 mapp. 221 sub. 710 e mapp. 562 sub. 706 graffati.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 2/01/2023 rep. n. 33744 trascritto il **24/02/2023** ai **nn. 3042/2148** contro XXXXX e XXXXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà ed in favore di XXXXX con sede in XXXXX c.f.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sulla piena proprietà delle unità immobiliari in Sedriano (MI) Via Giuseppe Garibaldi n. 14 distinte nel Catasto Fabbricati al fg. 5 mapp. 562 sub. 708 e fg. 5 mapp. 221 sub. 714.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dallo Studio dell'Ing. XXXXX con sede in Bareggio (MI) che ha fornito, in data 29/06/2023, le informazioni che seguono (**all. 10**).

Millesimi proprietà: 37,64

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che le somme sono state arrotondate

- ammontare medio delle spese condominiali annue ordinarie: € 321,00 (preventivo esercizio 2023);
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso: € 1.864,00 di cui € 1.613,00 (1° rata 1/04/2023 e conguaglio) + € 83,00 (2° rata 1/06/2023) + € 169,00 (rata straordinaria);
- l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno solare precedente: € 1.530,00 (conguaglio esercizio precedente);
- spese straordinarie deliberate: non risultano;
- cause in corso: decreto ingiuntivo per morosità ad altri condomini.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Eventuali problematiche strutturali: verifica muro cantine. In merito alla richiesta di informazione circa l'assenza della cantina pignorata (non autonomamente frazionata ma inglobata nelle due cantine adiacenti), l'amministratrice riferisce: "*Problematica antecedente alla mia nomina, ci sono problemi strutturali per eseguire la modifica, probabilmente è stata fatta la scheda catastale ma mai i lavori dall'impresa che aveva ristrutturato i lavori*".

Regolamento di condominio: non è stato consegnato all'amministratrice.

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.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



La costruzione del fabbricato è iniziata prima dell'1/09/1967.

L'immobile di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato dal vigente PGT del Comune di Sedriano in "TUC – Tessuto Urbano Consolidato" - "Ambiti a carattere prevalentemente residenziale", con le indicazioni urbanistiche riportate nella scheda 1 allegata alle Norme di PdR (vedasi Allegato 4) e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico ma non edilizio, come sotto descritto.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Sedriano (all. 4):

Unità immobiliari comprese in un edificio con tipologia a corte edificato in epoca vecchia, anteriore l'1/09/1967. Successivamente l'appartamento è stato oggetto di opere edilizie in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 13/06/2000 prot. n. 8402 (pr. ed. n. 1045/2000) per ristrutturazione appartamenti esistenti e recupero di sottotetto ad uso di abitazione (unità fg. 5 mapp. 221 subb. 710-711 e mapp. 562 subb. 706-707). Con la comunicazione di inizio lavori presentata in data 1/12/2000 prot. n. 16166, si comunica l'inizio lavori "limitatamente alle parti relative alla ristrutturazione dei vani abitativi esistenti al piano primo in quanto il condominio non ha per il momento approvato le opere di modifica della copertura con soprizzo previsto per il recupero abitativo del sottotetto". Importo oneri pari a £ 9.978.450 pagati il 21/09/2000.

Pratica edilizia priva di comunicazione di fine lavori e di certificato di collaudo finale. I titolari della DIA, non essendo stato eseguito il riuso del sottotetto, hanno presentato istanza di rimborso degli oneri versati. A seguito di sopralluogo, il Comune di Sedriano, avendo riscontrato difformità rispetto al progetto presentato ed essendo scaduti i termini della DIA in data 30/11/2003, chiedeva venisse presentata DIA "tardiva" a sanatoria con pagamento di € 516,00 di sanzione.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'abitazione risultava non conforme con quanto rappresentato nei disegni di progetto (tavole nn. 1 e 2) allegati alla DIA n. 1045/2000 per una diversa distribuzione dei locali al piano primo che non corrisponde né allo "stato esistente" né allo "stato di progetto" denunciati; difformità sono state riscontrate anche nelle dimensioni delle aperture di facciata. Poiché la DIA n. 1045/2020 risulta scaduta in data 30/11/2003 e non risultano depositate varianti in corso d'opera, per regolarizzare la situazione dovrà essere presentata pratica DIA tardiva a sanatoria con evidenziate le varianti eseguite, pagando una sanzione di € 516,00 e completando la pratica con comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale. La distribuzione attuale dei locali, rappresentata sulla scheda catastale del 20/09/2010, vede la formazione di un locale d'ingresso adibito a soggiorno/cottura, un secondo locale adibito a camera con un servizio igienico. Da una prima analisi i locali risultano di dimensioni adeguate agli usi a cui sono destinati mentre non risultano garantiti i rapporti aeroilluminanti del locale soggiorno e non risulta presente l'antibagno.

Situazione regolarizzabile con:

- l'aggiudicatario, prima della presentazione della DIA "tardiva" a sanatoria dovrà programmare, con l'ausilio di un tecnico, o opere di ripristino per portare l'appartamento allo stato iniziale denunciato con la DIA n. 1045/2000 o opere funzionali all'allargamento della finestra del soggiorno per garantire i rapporti aeroilluminanti e per la formazione di un antibagno, come richiesto dalle norme del Regolamento Edilizio vigente.

Al sopralluogo anche la cantina non risultava conforme con quanto rappresentato sulla Tavola n. 3 allegata alla DIA n. 1045/2020 in quanto i lavori di frazionamento della cantina non sono stati eseguiti e la superficie della cantina risulta inglobata nelle cantine adiacenti e risulta, nella parte centrale, occupata dai tubi di scarico condominiali diretti alla fognatura (vedasi foto nn. 15, 16, 18 e 19).

Situazione regolarizzabile con:



- per procedere alla costituzione della cantina, come da scheda catastale, si dovrebbero demolire e ricostruire i tavolati divisorii tra le cantine identificate sulla Tavola n. 3 coi numeri 8 e 14 a sud e 14 e 15 a nord ed aprire una porta di accesso dal corridoio comune previo spostamento dei tubi di scarico della fognatura. Prima dell'intervento da concordare con il condominio e le proprietà limitrofe, necessita una verifica statica in quanto come riferito dall'amministratore *"ci sono problemi strutturali per eseguire la modifica, probabilmente è stata fatta la scheda catastale ma mai i lavori dall'impresa che aveva ristrutturato i lavori"*

Costi stimati: € 10.000,00 comprensivi di opere di adeguamento e/o ripristino, onorario professionista per presentazione di pratica DIA tardiva a sanatoria con fine lavori e certificato di collaudo finale, sanzione (prevista indicativamente in € 516,00 come da lettera del Comune dell'8/03/2004 ma da confermare dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sedriano), onorario professionale per verifica statica per realizzazione muri cantina, porta di accesso e spostamento tubazioni di scarico.

7.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo la sottoscritta ha verificato che la scheda catastale dell'appartamento corrisponde allo stato dei luoghi mentre la scheda della cantina non rappresenta lo stato di fatto in quanto la cantina non è mai stata frazionata dai vani limitrofi. In merito si rimanda a quanto sopra esposto per la conformità edilizia.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa delle unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà fino ad uno spessore di 50 cm e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogeneizzata (mq)
appartamento	mq	43,00	100%	43,00
cantina	mq	7,00	25%	1,75
TOTALE	mq			44,75
TOTALE in C.T.	mq			45,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore del bene.

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



AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2022

Comune: Sedriano

Fascia/Zona: Centrale/Centro Urbano – zona B1

Valore mercato prezzo min. 1.100,00 / prezzo max. 1.600,00 (Euro/mq) per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: sul sito dell'Agenzia delle Entrate, nella Banca dati della "Consultazione dei valori immobiliari dichiarati", pubblicata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per l'ultimo periodo rilevato (settembre 2022 - aprile 2023) risultano registrate trentasette compravendite di abitazioni in un raggio di 500 metri da quella oggetto di pignoramento. Il prezzo medio derivante dai valori dichiarati in categoria A/3 e A/4, escluse le compravendite per abitazioni in categoria A/7 (villette) e A/2 (abitazioni civili) ed escludendo i valori molto inferiori alla media derivanti, presumibilmente, da vendite all'asta, ammonta ad € 1.460/mq in Cifra tonda.

Per la stima del bene si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite pubblicate sul sito Immobiliare.it, debitamente decurtate del 10% considerando attendibile, in una trattativa di compravendita, un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (Subject) in base allo stato di conservazione e alla presenza o meno del box autorimessa, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.500,00 €/mq. Si rimanda all'allegato 10 per il dettaglio dei comparabili utilizzati e la tabella di calcolo.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	45,0	€ 1.500,00	€ 67.500,00
				€ 67.500,00

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 001	€ 67.500,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.375,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 10.000,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (€ 320,00 x 2)	-€ 640,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 53.485,00
arrotondato € **53.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato, non ricorre il caso : € 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato il bene all'ispezione peritale, valutato 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà eseguire opere di adeguamento e/o di ripristino per rendere conforme le unità immobiliari alla normativa edilizia ed igienico sanitaria vigente e per frazionare la cantina, presentare pratica edilizia di sanatoria e farsi parte attiva per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico delle unità immobiliari per eventuali spese condominiali insolute.

La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo posta elettronica e alle esecutate a mezzo posta elettronica e posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Milano li: 3/08/2023

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) Planimetrie catastali**
 - scheda dell'appartamento pignorato presentata in data 29/09/2010 prot. n. MI0726746;
 - scheda della cantina pignorata presentata in data 29/09/2010 prot. n. MI0726746.
- 2) Titoli di provenienza:**
 - atto di compravendita in data 19/04/2001 rep. n. 9188/5882 in autentica di firme Dott. Giuseppe De Rosa Notaio in Milano;
 - atto di rettifica di contratto di compravendita in data 1/12/2010 rep. n. 23449/17308 a rogito Dott. Giuseppe De Rosa Notaio in Milano.
- 3) Fotografie dei beni**
 - n. 20 fotografie relative al sopralluogo del 2 maggio 2023.



4) Documenti edilizi e urbanistici:

- estratto fascicolo pratica DIA n. 1045/2000 del 13/06/2000 (modulo DIA, n. e Tavole di progetto, comunicazione di inizio lavori, comunicazioni per rimborso oneri, verbale sopralluogo tecnici comunali);
- estratto PGT.

5) Documenti per verifica locazione:

- PEC inviate all' Agenzia delle Entrate in data 18/03/2023 con sollecito in data 10/05/2023.

6) Copia perizia privacy

7) Documenti catastali

- estratto mappa fg. 5 mappale 562 – Comune di Sedriano;
- n. 2 visure storiche per immobile al Catasto Fabbricati delle unità immobiliari pignorate del 18/03/2023.

8) Ispezioni ipotecarie:

- n. 2 ispezioni telematiche sui nominativi delle debentrici per trascrizioni ed iscrizioni dal 19/04/2001 al 27/06/2023;
- nota di iscrizione in data 12/05/2001 nn. 6985/1613 di ipoteca volontaria;
- nota di iscrizione in data 4/05/2021 nn. 8494/1522 di ipoteca in rinnovazione;
- n. 2 ispezioni telematiche sulle unità immobiliari pignorate per trascrizioni ed iscrizioni dal 1/09/1987 al 27/06/2023;
- n. 1 ispezione telematica sull'unità immobiliare al fg. 5 mapp. 221 sub. 710 che ha generato le unità pignorate per trascrizioni ed iscrizioni dall' 1/09/1987 al 27/06/2023;
- copia atto di compravendita del 5/05/2000 rep. n. 7571/4649 in autentica di firme Dott. Giuseppe De Rosa Notaio in Milano, atto di acquisto ante ventennio.

9) Certificati anagrafici:

- certificato di residenza storico, certificato anagrafico di stato civile di una debitrice rilasciati dal Comune di Bellinzago Lombardo in data 14/06/2023;
- certificato di residenza storico, certificato di stato civile di una debitrice rilasciati dal Comune di Sedriano in data 19/06/2023.

10) Documenti spese condominiali

- corrispondenza intercorsa via e-mail con l'amministratore del condominio in data 10/05/2023 e 29/06/2023 con allegati;
- relazione relativa al controllo per prevenzione incendi in data 25/09/2020;
- verbale assemblea condominiale dell'8/05/2023.

11) Stralcio cartografia di zona, viste aeree ed aerofoto con mappa catastale.

12) Documenti per valutazione:

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate sul sito dell' Agenzia delle Entrate per il Comune di Sedriano relative al 2° semestre 2022;
- verifica compravendite registrate dall' Agenzia delle Entrate nel periodo settembre 2022 – aprile 2023, con tabella calcolo prezzo unitario;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate su Internet utilizzate quali comparabili per la valutazione;
- tabella con i dati rilevati e l'analisi dei prezzi marginali per la determinazione del valore unitario.

