

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG 865/2022

Giudice delle Esecuzioni: **dott. sa Caterina Trentini**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Milano via Cascina Bianca n. 6



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Milano via Cascina Bianca n. 6 (già via De Pretis n. 66/14) piano 4°/s1

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

Dati Catastali: foglio **597**, particella **46**, subalterno **101**

Corpo B

Bene in Milano via Cascina Bianca n. 6 (già via De Pretis n. 66/14) piano 4°/s1

Categoria: **C/6** [stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse]

Dati Catastali: foglio **597**, particella **46**, subalterno **179**

Stato occupativo

Corpo A: libero. Al sopralluogo l'unità non appare abitata.

La signora XXXXXXXXXXXX riferisce che l'appartamento viene usato dal figlio

(avuto con l'allora marito signor XXXXXXXXXXXX -comproprietario dell'alloggio - con il quale oggi non è più legata).

Corpo B: libero. Al sopralluogo appare ingombro di svariati materiali della comproprietaria e dei famigliari.

Contratti di locazione in essere

In attesa della conferma dall'Agenzia delle Entrate sull'esistenza di contratti in essere.

Comproprietari

PROPRIETA' SUPERFICIARIA PER 90 ANNI

➤ ½ al signor XXXXXXXXX nato a Milano il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX

➤ ½ alla signora **XXXXXXXXXXXX** nata a Milano (Mi) il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX (esecutata)

PROPRIETA' DELL'AREA

➤ Comune di Milano C.F. 01199250158 (già C.I.M.E.P.)

LOTTO UNICO (CORPO A + B)

Prezzo della quota di ½ della proprietà superficaria al netto delle decurtazioni

da libero: € 117.350,00 (centodiciassettemilatrecentocinquanta/00 euro)

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO UNICO

(Appartamento con cantina + box)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Cascina Bianca n. 6, consistente in un appartamento posto al piano quarto, composto da ingresso/soggiorno con loggia, cucina abitabile, due camere da letto, due bagni ed un disimpegno.

L'appartamento ha doppio affaccio. L'esposizione è Est/Ovest. Altezza cm 270 circa.

Il vano cantina al piano seminterrato completa l'unità immobiliare. Altezza cm 260 circa.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** del diritto di proprietà superficaria dell'unità immobiliare della signora XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Milano il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX.

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. da 1 a 3)

Intestato a:

- signor **XXXXXXXXXXXX** nato a Milano (Mi) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX proprietà superficaria per 1/2
- signora **XXXXXXXXXX** nata a Milano (Mi) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX proprietà superficaria per 1/2
- **Comune di Milano** C.F. 01199250158 proprietà per l'area per 1/1

dati identificativi: foglio **597**, particella **46**, subalterno **101**

dati classamento: cat. **A/3**, classe 4, consistenza 5,5 vani, sup. catastale mq 93 escluse aree scoperte mq 92, rendita € 738,53

indirizzo: Comune di Milano, via Cascina Bianca n. 6 (già via De Pretis n. 66/14)
piano 4 - S1, scala 1;

dati derivanti da: scheda d'impianto in data 12/12/1985.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: - enti comuni - vano scala/pianerottolo/ascensore-, altra unità immobiliare
- cortile comune
- altra unità immobiliare su altro mappale
- cortile comune;

Della cantina: - enti comuni (corridoio di accesso),
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi (cantina),
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi,
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi (cantina),

NOTA:

le coerenze indicate sull'atto d'acquisto sono imprecise.

Le coerenze sopra indicate sono state dedotte dalla scheda catastale del sub. 101 indicato sull'atto d'acquisto.



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

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Cascina Bianca n. 6, consistente in un box al piano interrato. Altezza cm 250 circa.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2** del diritto di proprietà superficaria dell'unità immobiliare della signora XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Milano il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX.

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Corsico come segue (all. 1, 4 e 5)

Intestato a:

- ½ del signor **XXXXXXXXXXXX** nato a Milano (Mi) il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX proprietà superficaria per ½
- ½ della signora **XXXXXXXXXXXX** nata a Milano (Mi) il XXXXXXX c.f. XXXXXXX proprietà superficaria per ½
- **Comune di Milano** C.F. 01199250158 proprietà' per l'area per 1/1

dati identificativi: foglio **597**, particella **46**, subalterno **179**

dati classamento: cat. **C/6**, classe 9, consistenza mq 14, rendita € 111,35

indirizzo: Comune di Milano, via Cascina Bianca n. 6 (già via De Pretis n. 66/14-16)
piano S1;

dati derivanti da: scheda d'impianto in data 12/12/1985.

1.9. Coerenze

Del box - enti comuni (corsia di manovra comune),

- su tre lati altra unità immobiliare di proprietà di terzi (box).

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 Milano – zona Sud -

Fascia/zona: periferica,

Tipologia prevalente: nel complesso immobiliare abitazioni di tipo economico,
analoga tipologia si riscontra nelle zone attigue

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 100 m fermata di mezzi di superficie (autobus)
che collegano alla metropolitana linea 2 (verde) a circa
7 fermate.



Principali collegamenti viabilistici:

- a circa 2 Km da SP ex SS35 - Alzaia Naviglio Pavese -
- a circa 1 km dall'autostrada A7 (per Genova).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio in cui vi sono le unità immobiliari oggetto del pignoramento fa parte di un complesso immobiliare realizzato da Cooperativa edilizia Il Castagno a r.l. sul terreno comunale a seguito della convenzione (C.I.M.E.P.). La realizzazione è avvenuta negli anni 1984/1985). L'edificio è di tipologia a stecca.

Il civico 6 è costituito da due scale di collegamento verticale.

L'unità abitativa oggetto del pignoramento è accessibile dalla scala attualmente denominata con la lettera "A" (nella visura catastale è identificata con il n° 1)

La striscia di area/terreno tra il fabbricato e la strada è piantumata.

L'edificio in oggetto ha accesso pedonale e carraio da via Cascina Bianca, ed è costituita da nove piani fuori terra oltre al piano seminterrato/ interrato adibito agli ingressi /androni delle scale alle cantine ed ai box;

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- stratigrafia esterna: da progetto edilizio, intonaco, tavolato in forati, barriera vapore isolante , tavolato, intonaco/gesso
- facciate: mattoncini faccia a vista con delle porzioni in piastrelle di altro colore;
- accesso al condominio (al piano strada): struttura in muratura con cancello pedonale e videocitofoni;
- accesso alla scala A (al piano s1): portoncino in alluminio e vetro con videocitofono;
- androne: pareti rivestite in materiale lapideo/granito, pavimentazione in materiale lapideo;
- scale: intonacate e tinteggiate;
- ascensore: presente (n° 1 per ogni scala);
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: normali (compatibili con l'età del fabbricato) la cabina dell'ascensore della scala A è stata sostituita/adeguata recentemente.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano via Casciana Bianca n. 6, consistente in appartamento posto al piano quarto, composto da:

- ingresso/soggiorno con accesso alla loggia,
- cucina abitabile,
- due camere da letto,
- due bagni (senza finestra),
- un disimpegno,
- vano cantina al piano seminterrato.

Appartamento altezza dei locali: m 2,7 circa

- esposizione: doppio affaccio Est/Ovest;
- porta di accesso: blindata;
- infissi esterni: in legno con doppio vetro e alcuni con zanzariere esterne;
- tende da sole a protezione della loggia;
- sistema di oscuramento: tapparelle avvolgibili in PVC;



- porte interne: tipo a battente in legno tamburato e scorrevole esterno muro (scarso stato di manutenzione/alcune sono rotte);
- pareti: - normalmente tinteggiate
 - rivestimento in ceramica nei bagni ed in cucina fino all'altezza dei pensili;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto citofonico: video citofono;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto antifurto: /
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale con termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno murale a gas installato in cucina;
- servizi igienici: uno attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca l'atro con vaso, lavabo, doccia ed attacco per la lavatrice;
- impianto di condizionamento: presente con unità interne - split - ed unità esterna posizionata nella loggia;

condizioni generali: scarse.

Vano cantina al piano s1 altezza del vano: m 2,60 circa;

- porta d'accesso: a battente in metallo (rinforzato) verniciato;
- pavimento: gettata di cemento;
- pareti e plafone: elementi - blocchi a vista;
- punto luce presente.

CORPO B

Box altezza: m 2,5 circa;

- porta d'accesso: basculante in metallo verniciato;
- pavimento: piastrellato;
- pareti e plafone: in elementi-blocchi a vista;
- punto luce presente.

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A

Appartamento: non risulta censito al catasto energetico

CORPO B

Non prevista per i box.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

L'esperto non dispone di tali certificazioni/non forniti.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 31/01/2023.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario avv. Simone Melina, è stata ricevuta dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, eseguita, che si è dimostrata collaborativa.

La signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha dichiarato che le unità (appartamento con cantina e box) vengono usate dal figlio.

3.2. Esistenza contratti di locazione:



L'esperto ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate (Milano 1 e Milano 2) in data 16/01/2023 per verificare se ci sono dei contratti di locazione registrati per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa sia l'esecutata che il comproprietario (Prot. 15761 del 2023 e Prot 17328 del 2023). Solo il 17 Marzo 2023 l'ufficio competente ha dato riscontro ed ha comunicato che non vi sono contratti di locazione stipulati e registrati con danti causa i proprietari (in qualità di locatori). **(all. 8)**.

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott. sa Barbara Pilepich Notaio in Cuneo, che fa stato fino al 19/09/2022 **(all. 6)**, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza **(all. 9)** e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. da 10 a 12)** risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

Proprietà dell'area **C.I.M.E.P.** (Consorzio Intercomunale Milanese per Edilizia Popolare)/**COMUNE DI MILANO** per quanto concerne al diritto di proprietà dell'area è stata intestata al Comune di Milano con D.C.C. del Comune di Milano n. 177560 del 9/3/2011.

Proprietà superficaria per 90 anni di:

- ½ Signor **XXXXXXXXXX** nato a Milano (Mi) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX
- ½ Signora **XXXXXXXXXXXXXX** nata a Milano (Mi) il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX

per quanto riguarda l'assegnazione in proprietà superficaria per anni 90 **(all.9)**

Atto in autentica del notaio dott. Paolo De Carli stipulato in data 23/05/1986 n. 20878 di repertorio,

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il **23/06/1986** ai n. **27468** generale, n. **20440** particolare a favore:

- signor **XXXXXXXXXXXX** nato a Milano (Mi) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX
 - signora **XXXXXXXXXX** nata a Milano (Mi) il X c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX
- in atto gli acquirenti dichiarano di "essere di regime di comunione legale dei beni" contro: COOPERATIVA EDILIZIA IL CASTAGNO a r.l. con sede a Milano c.f. 042290001551

prezzo indicato sull'atto di assegnazione – abitazione con cantina e box -: Lire 70.756.000.

4.2. Precedenti proprietà

COOPERATIVA EDILIZIA IL CASTAGNO a r.l. con sede a Milano c.f. 042290001551

"utente del diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22/10/1971 n. 865"

per 90 anni per l'area identificata catastalmente al Catasto terreni con il Foglio 597 mapp. 10 e 11. Si precisa che con convenzione del 16/11/1982 del notaio dott. Pietro Sormani rep. 23585 racc. 6776 (Trascrizione del 10/12/1982 n. 36787).

"La concessione veniva fatta con effetto reale alla data di acquisizione del terreno da parte di CIMEP" in forza di atto.

CIMEP ha concesso alla COOPERATIVA EDILIZIA IL CASTAGNO a r.l. il diritto di superficie di 90 anni.

La "COOPERATIVA EDILIZIA IL CASTAGNO a r.l. con sede a Milano" ha proceduto alla costruzione di due corpi di fabbrica di edilizia abitativa economico – popolare in forza della Concessione rilasciata dal Comune.



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott.sa Notaio Barbara Pilepich Notaio in Cuneo, che fa stato fino al 19/09/2022 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 10 a 12**) risulta quanto segue

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni /**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
 - In data 20/07/2001 è stato **Trascritto** presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai n. **46213** generale, n. **31538** particolare il verbale di separazione consensuale con assegnazione beni in riferimento all'Atto del Tribunale del 22/09/1999 n. 1836/1999 a favore di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX.
 - Sentenza di Divorzio n. 6667/2006 del Tribunale di Milano in data 17/05/2006 con assegnazione della casa coniugale (**all.16**).
 - In data 10/04/2019 a seguito della decisione della camera di consiglio vi è stato il provvedimento di modifica delle condizioni di divorzio con la revoca dell'assegnazione della casa coniugale riferimento Tribunale di Milano , Sez. 9 civile, RG 1132/2019 (firmato dal presidente est. dott. sa Piera Gasparini) (**all.17**).
- **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

sull'atto d'acquisto viene precisato che l'acquirente prende atto di patti, obblighi vincoli e servitù portati sulla Convenzione con il Comune di Milano la quale prevede anche che l'alloggio non potrà essere alienato e non potranno essere costituiti diritti reali di godimento per un periodo di anni 10 dalla data di assegnazione e che i successivi trasferimenti dovranno avvenire alle condizioni stabilite dalla legge e dalla Convenzione con il Comune di Milano (Convenzione del 16/11/1982 n. 23585/6776 di rep. del Notaio dott. Pietro Sormani Trascritta alla Conservatoria di Milano 1 il 10/12/1982 n. 36787).

Eventuali note/osservazioni:

L'EDIFICIO E' STATO EDIFICATO SU UN'AREA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MILANO si rende noto che la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area su cui insistono l'appartamento ed il box, nel 2014, è stata quantificata dal Comune di Milano in € 17.877,00. Tale importo è stato comunicato all'amministratore condominiale (Società DIPA & C s.a.s.) il quale l' ha poi comunicato ai condomini (tra cui la proprietà sigg. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX). La proprietà non ha aderito alla proposta di conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

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



▪ **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 23/09/1986 ai n. **38178** generale, n. **7196** particolare derivante da contratto di mutuo a garanzia, stipulato dal Notaio dott. Fulvio Zoppi in data 11/09/1986 repertorio n. 60916 raccolta n. 5463

a favore: **BANCO LARIANO** s.p.a. con sede in Como c.f. 00189750136

contro:

- ✓ mutuario
signor **XXXXXXXX** nato a Milano (Mi) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX
- ✓ garante
signora **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Milano (Mi) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX
coniugi in regime di comunione dei beni

Importo ipoteca: Lire 41.600.000

durata del vincolo 20 anni (dal 27/10/1986 al 27/08/2006)

beni: corpi A e B

L'ipoteca è stata rinnovata il con Iscrizione del 07/08/2006 ai n. **66663** generale, n. **15584** particolare

Ipoteca in rinnovazione - Importo ipoteca -: € 21.484,61

a favore di SANPAOLO IMI s.p.a. con sede a Torino c.f. 06210280019

contro:

- ✓ signor **XXXXXXXX** nato a Milano (Mi) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX
quota ½ del diritto di proprietà
- ✓ signora **XXXXXXXXXXXX** nata a Milano (Mi) il XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX
quota 1/2 del diritto di proprietà
beni: corpi A e B

Nota:

la nota di Iscrizione indica le quote di **proprietà di ½** per ogni soggetto ma, in riferimento all'atto di assegnazione del 1986, entrambi i soggetti hanno l'assegnazione del **diritto di superficie e non la piena proprietà**.

Inoltre nell'iscrizione originale del 1986 viene precisato che il signor XXXXXXXXXXXXX è il soggetto mutuario e la signora XXXXXXXXXXXXX è il soggetto garante. Nel rinnovo dell'iscrizione non vi è tale precisazione.

• **Pignoramenti**

Pignoramento del 27/06/2022 rep. 18276

Trascritto il 20/09/2022 ai n. **71654** generale, n. **49976** particolare

Contro: signora **XXXXXXXX** nata a Milano (Mi) il XXXXXXXX
c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

per il diritto di proprietà superficaria quota 1/2

in favore di: **"MAIFIN s.r.l."** con sede a Milano

c.f. 11746830154

importo: € 97.050,57+ € 5.000,00 + € 18.000,00 per le spese.

Beni: CORPO A + B

• **Altre trascrizioni**

Eventuali note/osservazioni: /

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile **(all. da 10 a 12)** e rispetto alla certificazione notarile in atti **(all. 6)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.



6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da STUDIO DIPA di Piazza Franco con sede in Milano(Mi) Piazza Sant'Agostino 24 che ha fornito le informazione che seguono **(all. 13)**

Millesimi di pertinenza delle 2 unità immobiliari pignorate: CORPO A mill. 5,460
CORPO B mill. 0,600
Totale CORPO A +B =mill. 6,060

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione delle due unità immobiliari € 2.133,47 (quota 100%).

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

€ 2.731,67 – quota 100% - (comunicate dallo studio DIPA il 24/02/2023)

Eventuali spese straordinarie /

Cause in corso: /

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

Il condominio si affaccia su un giardino piantumato - lato strada -. Tale giardino ha accesso da via Cascina Bianca.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta nel vigente PGT del Comune di MILANO in TUC Tessuto Urbano Consolidato

ARU Ambito di rinnovamento Urbano (art. 23)

L'edificio è attiguo alla zona di preservazione e salvaguardia ambientale – grande corridoio sostenibile di Expo fascia A -.

Il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 15):

INTERVENTO REALIZZATO DALLA COOPERATIVA EDILIZIA IL CASTAGNO a r.l.

- Concessione Edilizia n. 205 rilasciata dal Comune di Milano in data 23/06/1982
atti 130701/26739/81

richiedente COOPERATIVA EDILIZIA IL CASTAGNO a r.l.

descrizione - costruzione di due fabbricati di 9 e 3 piani fuori terra ad uso abitazione con al piano interrato cantine e box

INDIRIZZO: VIA A. DE PRETIS n. 66/2

inizio lavori 12/3/1982

i lavori sono stati ultimati in data 9/1/1985 - sono stati realizzati n. 144 alloggi -.



- Variante - CONCESSIONE Atti139654/29311/85 rilasciata in data 4/2/1986
- Ordinanza di demolizione PG 106363/19891/89 del 3/5/89 per:
 - ✓ i portoncini d'ingresso rivolti a Nord/Ovest e Sud /Ovest (non autorizzati perché vi è aumento s.l.p.);
 - ✓ scarichi wc troppo rumorosi non rispettano art 55 del R.E.;
 - ✓ verande (ordinanza di demolizione del 1993)

La società COOPERATIVA IL CASTAGNO il 6/4/1993 risponde che non è più proprietaria dal 1986 /1987 (come dimostrato dagli atti stipulati dal notaio De Carli) e che gli abusi riscontrati sono stati fatti dai condomini e quindi chiede la revoca del provvedimento del 18/2/1992 in riferimento al PG 106363/18901/89.

- SANATORIA presentata a nome del Condominio nel 1994

NOTA:

l'edificio in cui vi sono le due unità oggetto del Pignoramento è identificato con la lettera CA2.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento ed il box risultavano conformi.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento ed il box risultavano conformi.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq	90,2	100%	90,2
loggia	mq	3,7	50%	1,8
cantina	mq	5,1	25%	1,3
		98,9		93,3
		mq lordi		mq commerciali

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
box		14,7	100%	14,7
		14,7		14,7
		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, del piano, 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 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 2022 – zona D21 – Periferica/Barona, Famagosta, Faenza
quotazioni di abitazioni di tipo economico
stato di manutenzione normale da € 1.550,00/mq a € 2.100,00/mq.
quotazioni di box da € 1.200,00/mq a € 1.850,00/mq.
- Consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle compravendite effettuate da
Giugno 2022 a Novembre 2022 nel medesimo immobile
Zona: Periferica - Zona OMI D21 Periferica -
Prezzo della compravendita appartamento (mq 94 / 5,5 vani) + box (mq13/14 mq)=
€ 242.000,00/€ 278.000,00/€ 270.000,00. Prezzo medio € 263.333,00 circa
appartamento di mq 94 – prezzo circa € 2.580,00/mq -circa
box di mq 14 – prezzo circa € 1.480,00/mq circa
- Annunci on line di agenzie immobiliari che trattano unità immobiliari analoghe nel
medesimo ambito:
appartamento al 4° piano di mq 100 € 270.000,00
appartamento al 4° piano di mq 95 € 295.000,00

Tenuto conto della trattativa che normalmente avviene tra acquirente e venditore si può stimare che il prezzo di vendita dell'abitazione sia di circa € 2.750,00/mq.

Quindi tenuto conto dei valori rilevati dagli atti di compravendita, dei valori indicati dall'Omi e dal prezzo "pesato" degli annunci, si utilizzano i seguenti prezzi
€ 2.450,00/mq per l'abitazione ed € 1.450,00/mq per il box.

9.3. Valutazione:

della quota 1/1 della proprietà superficaria

Descrizione CORPO A	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore 1/1 proprietà superficaria
Abitazioni di tipo economico con vano cantina	A/3	93,3	€ 2.450,00	€ 228.585,00
				<u>€ 228.585,00</u>



Descrizione CORPO B	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore 1/1 proprietà superficciaria
Box	C/6	14,7	€ 1.450,00	€ 21.315,00
				<u>€ 21.315,00</u>

Totale quota 1/1 della proprietà superficciaria del CORPO A + CORPO B = € 249.900,00

DUECENTOQUARANTANOVEMILANOVECENTO/00 EURO

Valutazione della quota 1/2 della proprietà superficciaria

Descrizione CORPO A	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq Quota 1/2	Valore quota 1/2 proprietà superficciaria
Abitazione di tipo economico con vano cantina	A/3	93,3	€1.225,00	€ 114.292,50
				€ 114.292,50

Descrizione CORPO B	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq quota 1/2	Valore quota 1/2 proprietà superficciaria
Box	C/6	14,7	€ 725,00	€ 10.657,50
				€ 10.657,50

Totale quota 1/2 della proprietà superficciaria del CORPO A + CORPO B = € 124.950,00

CENTOVENTIQUATTROMILANOVECENTOCINQUANTA/00 EURO

NOTA:

Si rende noto che la conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà dell'area su cui insistono l'appartamento ed il box, nel 2014, è stata quantificata dal Comune di Milano in € 17.877,00. Tale importo è stato comunicato all'amministratore condominiale (Società DIPA & C s.a.s.) il quale lo ha poi comunicato ai condomini (tra cui la proprietà sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX). La proprietà non ha aderito alla proposta di conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.



LOTTO 001

• Valore (appartamento CORPO A + box CORPO B) quota 1/2 della proprietà superficiaria	€ 124.950,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 6.247,50
• Spese condominiali anni 2022/2023: quota pari al 50 %	-€ 1.365,83
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	€ 117.336,67

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 117.350,00
	arrofondato
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 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 ricade il caso.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il Pignoramento colpisce la quota di 1/2 della proprietà superficiaria.

L'appartamento non è facilmente divisibile (la consistenza consentirebbe di dividerlo ma la spesa risulterebbe eccessiva) perché è antieconomico.

Il box non è divisibile.

12. CRITICITA' DA SEGNALARE

- Le coerenze indicate sull'atto d'acquisto sono imprecise.
Le coerenze indicate dall'esperto sono state dedotte dalla scheda catastale del subalterno 101 indicato sull'atto d'acquisto.
- Rendo noto che dall'ispezione ipotecaria emerge che la signora XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX in alcuni atti viene indicata solo come XXXXXXXXXXXXXXXX ed in altri
come XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.



La sottoscritta arch. Cristina Berno, 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 e-mail.

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.

Cordialità.

Milano, 27 Marzo 2023

arch. Cristina Berno

firmato digitalmente

ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa
- all. 2.** planimetria catastale A/3
- all. 3.** visura storica catastale A/3
- all. 4.** planimetria catastale C/6
- all. 5.** visura storica catastale C/6
- all. 6.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione
- all. 9.** titolo di provenienza
- all. 10.** ispezione ipotecaria per nominativo
- all. 10N** Note varie formalità
- all. 11.** ispezione ipotecaria per identificativo
- all. 12.** Note di trascrizione Verbale di Separazione
- all. 13.** stato debitorio condominiale
- all. 14.** titoli edilizi
- all. 15.** Regolamento di Condominio
- all. 16.** Sentenza di divorzio del 2006
- all. 17** Modifica condizioni di divorzio del 2019.

