

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 174/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: abitazione economica in San Donato Milanese (MI) Via Emilia n. 42



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in San Donato Milanese (MI) Via Emilia n. 42

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 5, particella 9, subalterno 14.

Stato occupativo

Corpo A: libero in quanto occupato da terzi senza contratto di locazione registrato.

Contratti di locazione in essere

Non presente.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 95.000,00

da occupato: non ricorre.



LOTTO 001
(Abitazione di tipo economico – cat. A/3)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di San Donato Milanese (MI) - Via Emilia n. 42: appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo (scala 1) in stabile privo di ascensore, composto da ingresso, cucina con balconcino, due camere e servizio igienico oltre il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, in ragione di 14,96 millesimi.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di XXXX nato XXXX il XXXX CF: XXXX di stato civile libero all'atto dell'acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese come segue: (all. 7)

Intestati: **XXXX** nato a XXXX il XXXX C.F.: XXXX – Proprietà per 1/1

dati identificativi: **fg. 5 part. 9 sub. 14**

dati classamento: z.c. 1 – Cat. A/3 – Cl. 4 – cons. 3,5 vani – sup. cat. 75 mq - rendita € 388,63

Indirizzo: Via Emilia n. 42 Scala 1 piano 3

Dati derivanti da: - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione nel classamento del 22/02/2011 n. MI0148951;
- variazione del 22/02/2010 n. MI0126183 per esatta rappresentazione grafica;
- variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992;
- impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord-est in senso orario e con riferimento alla scheda catastale:

dapprima unità di terzi, vano scala comune ed altra unità di terzi indi altra unità di terzi, Via Emilia infine e, per chiudere, ancora unità di terzi.

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.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di San Donato Milanese



Fascia/zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agencia delle Entrate (*allegato 12*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico – A/3).

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: negozi al dettaglio, bar, edicola, supermercato.

Principali collegamenti pubblici: a 50 m, in Via Emilia, fermata delle linee d'autobus ATM 121 (San Giuliano M.se FS-San Donato M&L) e Z 420 (Milano San Donato M3 – Melegnano); a circa 650 m fermata di "San Donato M.se" della Linea 3 della metropolitana di Milano; a 1,3 km Stazione ferroviaria di Rogoredo; 5 km aeroporto di Linate.

Collegamento alla rete autostradale: l'immobile è posto in prossimità dello svincolo di "San Donato" della tangenziale Est e dell'ingresso alla Strada Provinciale 415 - Paultese.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (*all. 3*)

Edificio di quattro piani fuori terra oltre piano sottotetto costruito nel 1953, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: muratura di laterizio;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso: da Via Emilia attraverso portone a doppia anta in alluminio e vetro, atrio e vano scala comuni;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in pietra;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: scarse; in occasione del sopralluogo in data 21 settembre 2023 era in corso un'operazione di pulizia e sgombero del piano sottotetto occupato abusivamente.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (*all. 1*)

Appartamento ad uso abitazione al piano terzo della scala 1 di stabile in condominio privo di ascensore, composto da due locali oltre servizi. Più precisamente l'appartamento risulta così articolato: ingresso, cucina con balconcino, due camere e servizio igienico.

All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni del fabbricato nella misura di 14,96 millesimi.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: singola a sud-ovest su Via Emilia;
- pareti: intonacate e tinteggiate nell'ingresso e nelle camere; rivestite in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e nella parete attrezzata della cucina;
- plafoni: tinteggiati;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- infissi esterni: in legno verniciato con vetri semplici ed avvolgibili in PVC;
- porta d'accesso: porta a battente, blindata;



- porte interne: a battente, in legno verniciato con pannellature centrali; si fa presente che nella camera a sud-est è stata asportata la porta d'ingresso del locale, sostituita da una tenda;
- imp. citofonico: presente, non verificato il funzionamento;
- imp. elettrico: in parte sottotraccia ed in parte con fili esterni, non a norma;
- imp. idrico: sottotraccia; dalla tipologia delle piastrelle e dei sanitari e dalla presenza di un termo arredo sembrerebbe rifatto recentemente, tuttavia, riversante in pessimo stato di conservazione in quanto in sede di sopralluogo si è verificato una perdita d'acqua dal vaso ed un degrado dei sanitari e della vasca per incuria;
- imp. termico: autonomo con caloriferi in ghisa, alimentato da caldaia murale a gas metano posta in cucina, in pessime condizioni;
- imp. acqua calda sanitaria: caldaia murale alimentata a gas metano, installata in cucina, in pessime condizioni;
- servizio igienico: in pessimo stato di conservazione, dotato di lavandino, vasca, vaso, bidet; sanitari rovinati dall'incuria;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 2,97 m;
- condizioni generali dell'appartamento: pessime; finiture deteriorate ed impianti obsoleti per incuria. Necessita, quindi, di un intervento finalizzato alla pulizia dei locali, al rifacimento e/o adeguamento degli impianti (idrico-sanitario, caldaia, elettrico), alla posa di una porta tra ingresso e camera a sud-est, alla tinteggiatura dei locali e dei plafoni.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 42 di Via Emilia in zona periferica est del Comune di San Donato Milanese ai confini con il territorio del Comune di Milano (lato opposto di Via Emilia). La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso Via Emilia (corrispondente al tratto urbano della Strada Statale n. 9), che collega al centro di Milano ed all'ingresso della Tangenziale Est; è ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea 3 della metropolitana. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali edilizia risalenti agli anni '50 del secolo scorso; in prossimità dell'immobile trova ubicazione il la sede dell'ENI costituita da vari palazzi direzionali oltre ad alcuni insediamenti ricettivi.

2.5 Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica registrata per l'unità pignorata.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornito dall'Amministratore del Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 21 settembre 2023 alla presenza del Custode nominato, Dott. Luigi Meazza, è stato possibile accedere all'interno dell'abitazione con l'ausilio dei



Carabinieri che hanno forzato la porta d'ingresso. L'appartamento risultava occupato da tre persone senza regolare contratto di affitto.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risulta un contratto di locazione in essere per il bene oggetto di procedura ed avente l'esecutato quale dante causa, come verificato presso l'Agenzia delle Entrate (all. 5).

4 PROVENIENZA (all. 2)

4.1 Attuali proprietari

XXXX – piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 10/09/2015 ad oggi.**

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano in data 10/09/2015 rep. nn. 8549/4586, registrato a Milano 4 il 15/09/2015 al n. 37320 Serie 1T e trascritto a Milano 2^ in data 16/09/2015 ai nn. 90294/58902.

Acquisto dalla società XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Emilia n. 42, posto al piano terzo, composto da due locali oltre servizi; il tutto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 9 subalterno 14.

4.2 Precedenti proprietari

XXXX – piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 28/09/2012 al 9/09/2015.**

In forza di atto di fusione in autentica di firme Dott. Alfonso Ajello Notaio in Milano in data 28/09/2012 rep. nn. 567442/85805, trascritto a Milano 2^ in data 9/10/2012 ai nn. 100008/67951. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

Trasferimento dalla società XXXX.

Nota: con quest'atto la società XXXX ebbe ad incorporare per fusione la società XXXX, tra i beni trasferiti viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Emilia n. 42, piano terzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 9 subalterno 14.

XXXX – piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 24/11/2010 al 27/09/2012.**

In forza di atto di fusione in autentica di firme Dott. Sergio Todisco Notaio in Milano in data 24/11/2010 rep. nn. 178692/44688, registrato a Milano 5 il 9/12/2010 al n. 18300 Serie 1T e trascritto a Milano 2^ in data 10/12/2010 ai nn. 150959/89405. Atto di rettifica in autentica di firme Dott. Sergio Todisco Notaio in Milano in data 29/06/2012 rep. nn. 182405/46757, trascritto a Milano 2^ in data 19/07/2012 ai nn. 74049/50065. Copia delle note di trascrizione degli atti sono allegate alla perizia.

Trasferimento dalla società XXXX.

Nota: con quest'atto la società XXXX ebbe ad incorporare per fusione la società Monteverdi Real Estate S.r.l., tra i beni trasferiti viene venduta la piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Emilia n. 42, piano terzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 9 subalterno 14.

XXXX – piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 22/07/2009 al 23/11/2010.**

In forza di atto di fusione in autentica di firme Dott. Sergio Todisco Notaio in Milano in data 22/07/2009 rep. nn. 175773/43164, registrato a Milano 5 il 23/07/2009 al n. 16855 Serie 1T e trascritto a Milano 2^ in data 24/07/2009 ai nn. 95231/57532. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

Trasferimento dalla società XXXX.



Nota: con quest'atto viene venduto la piena proprietà di più beni, tra cui l'unità immobiliare in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Emilia n. 42, piano terzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 9 subalterno 14 categoria A/3.

XXXX – piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 6/04/2004 al 21/07/2009.**

In forza di atto di compravendita in autentica di firme Dott.ssa Dominique Dellisanti Notaio in Cassina de' Pecchi in data 6/04/2004 rep. nn. 3690/1751, trascritto a Milano 2[^] in data 16/04/2004 ai nn. 51549/25800. Copia della nota di trascrizione dell'atto è allegata alla perizia.

Acquisto dai signori XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduta la piena proprietà di più beni, tra cui l'unità immobiliare in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Emilia n. 42, piano terzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 9 subalterno 14 categoria A/3.

XXXX, XXXX e XXXX per la quota di 1/3 ciascuno quindi per la piena proprietà per la quota di 1/1 **dal 2/06/1974 (ante ventennio) al 5/04/2004.**

In forza di successione legittima in morte del padre XXXX, deceduto a San Donato Milanese il 2/06/1974, denuncia registrata a Milano al n. 6748/1974 e trascritta a Milano 2[^] l'11/10/1975 ai nn. 33926/28875. Accettazione tacita dell'eredità trascritta a Milano 2[^] il 13/06/2023 ai nn. 80746/56459. Copia della nota di trascrizione dell'atto di accettazione è allegata alla perizia.

Trasferito dal signor XXXX.

Nota: viene trasferita la piena proprietà di più beni, tra cui l'unità immobiliare in Comune di San Donato Milanese (MI), Via Emilia n. 42, piano terzo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 mappale 9 subalterno 14 categoria A/3.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 8)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile e per nominativo del debitore ante ventennio (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 1/12/2023 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 a Milano 2^ il **24/07/2009** ai nn. 95232/20228 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dott. Sergio Todisco Notaio in Milano in data 22/07/2009 rep. n. 175774/43165;

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX con sede a XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 9.900.000,00 di cui € 5.500.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 18 mesi.

Grava sulla piena proprietà di più beni tra cui l'unità immobiliare in Comune di San Donato Milanese (MI) Via Emilia n. 9 p. 3 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 5 mapp. 9 sub. 14 cat A/3.

Ipoteca frazionata con atto a rogito medesimo Notaio in data 18/06/2010 rep. n. 177750/44173 annotato in data 10/09/2010 ai nn. 113621/18951. L'unità pignorata costituisce l'immobile n. 12.

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2^ il **4/06/2010** ai nn. 70655/16568 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito Dott. Sergio Todisco Notaio in Milano in data 22/07/2009 rep. n. 175774/43165; ipoteca iscritta in rettifica della precedente presentata in data 24/07/2009 ai nn. 95232/20228 in quanto in detta nota non venivano indicati i terreni;

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX;

contro XXXX con sede a XXXX C.F.: XXXXX.

Importo ipoteca € 9.900.000,00 di cui € 5.500.000,00 di capitale; eventuale durata del vincolo: 18 mesi.

Grava sulla piena proprietà di più beni tra cui l'unità immobiliare in Comune di San Donato Milanese (MI) Via Emilia n. 9 p. 3 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 5 mapp. 9 sub. 14 cat A/3.

Ipoteca frazionata con atto a rogito medesimo Notaio in data 18/06/2010 rep. n. 177750/44173 annotato in data 10/09/2010 ai nn. 113622/18952. L'unità pignorata costituisce l'immobile n. 12.

Ipoteca legale iscritta a Milano 2^ il **5/10/2016** ai nn. 111304/20852 derivante da Concessione amministrativa/riscossione – 0424 Ruolo - in data 30/09/2016 rep. n. 9071/6816 Pubblico Ufficiale XXXX

a favore di XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX

contro XXXX nato a XXX il XXXX C.F.: XXXX.

Importo ipoteca € 48.296,88 di cui € 24.148,44 di capitale.

Grava sulla piena proprietà dell'unità immobiliare in Comune di San Donato Milanese (MI) Via Emilia n. 9 p. 3 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 5 mapp. 9 sub. 14 cat A/3.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 13/02/2023 rep. n. 2117 trascritto a Milano 2^ il **7/04/2023** ai nn. 47949/33090 contro XXXX nato a XXXX il XXX C.F.: XXX per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore del XXXX con sede in XXXX C.F.: XXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Comune di San Donato Milanese (MI) – Via Emilia n. 42 distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 5 mapp. 9 sub. 14 cat. A/3.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///.



6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dalla società Sif Italia S.p.A. con sede in Milano che ha fornito le informazioni che seguono (*all. 9*). Il Regolamento di Condominio gestisce i civici 36-38-40-42-44-46-48-50-52-54-56 di Via Emilia. L'unità pignorata costituisce l'unità 13 (sub. 14) a parte del Fabbricato 2 edificato sulla particella 9 del foglio 5. Si allega copia del Regolamento con le planimetrie dei fabbricati.

Millesimi di pertinenza dell'unità pignorata: 14,96 generali di proprietà, 65,14 millesimi di proprietà fabbricato 2 e 121,02 millesimi scala A fabbricato 2.

Millesimi di riscaldamento: non indicati nella tabella millesimale, riscaldamento autonomo.

6.1 Spese di gestione condominiale

Da comunicazione dell'Amministratore dello stabile dell'11/07/2023, risulta quanto segue.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 850,00 circa (media tra 800/900 €).

Spese condominiali non pagate alla data dell'11/07/2023: € 2.573,00 di cui:

- esercizio ordinario 2023: € 764,00 preventivo;
- esercizio ordinario 2022: € 1.809,00 consuntivo.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data dell'11/07/2023: non comunicate.

Cause in corso: non comunicate.

Eventuali problematiche strutturali: non comunicate e non rilevate in sede di sopralluogo.

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 gestisce gli stabili siti in San Donato Milanese (MI) Via Emilia n. 36-38-40-42-44-46-48-50-52-56. Si rimanda al Regolamento allegato alla perizia per l'identificazione e la descrizione delle parti comuni.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare pignorata non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto posta al piano terzo raggiungibile solo dalla scala comune essendo l'immobile privo di ascensore.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di San Donato Milanese in "TUC-r1 Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziale saturo" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di San Donato Milanese (*all. 4*):

Per la verifica della regolarità edilizia, la sottoscritta ha presentato istanza di visura atti di fabbrica



dell'immobile in Via Emilia n. 42, ove è compresa l'unità pignorata, in data 30/05/2023 pratica n. 2093, sollecitata con PEC del 14/09/2023 ed ha eseguito l'accesso agli atti in data 27/09/2023 consultando i fascicoli messi a disposizione dal Comune di San Donato Milanese.

In occasione della visura atti ha verificato che i fascicoli recuperati non erano relativi al fabbricato al civico 42 di Via Emilia ma ai fabbricati limitrofi, ai civici 36 (Pratica edilizia n. 635/1965) e ai civici 46/48/50/52 (Pratica n. 28/1953). Tra i documenti consultati, la sottoscritta ha recuperato nel fascicolo n. 635/1965 una fotografia raffigurante il fabbricato al civico 42 integrata con il disegno di progetto della facciata del nuovo fabbricato da costruirsi al civico 36. La fotografia rappresenta l'immobile nello stato attuale e al piano terzo sono evidenti le finestre ed il balcone dell'appartamento pignorato.

In occasione della visura atti, la sottoscritta chiedeva ulteriori accertamenti, a cui seguiva Comunicazione del Dirigente dell'Area Gestione del Territorio del 5/10/2023 di non reperibilità dei documenti.

A seguito di questa comunicazione la sottoscritta ha recuperato in Catasto la scheda d'impianto presentata in data 25/01/1957 n. 0920021 che rappresenta correttamente l'appartamento pignorato fatto salvo per la raffigurazione di due balconi laterali anziché di uno centrale e una diversa suddivisione della finestra tra camera e bagno, come evidenziato nella fotografia allegata alla pratica 635/1965.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava sostanzialmente conforme con quanto rappresentato sulla scheda d'impianto del 25/10/1957 (unico documento ufficiale recuperato) fatto salvo per la presenza di un solo balcone anziché dei due rappresentati erroneamente sulla suddetta scheda e per la traslazione della finestra del bagno suddivisa in due serramenti, uno per la camera ed uno per il servizio igienico (vedasi fotto nn. 2 e 9).

Situazione regolarizzabile con:

- presentazione di pratica edilizia di sanatoria per corretta rappresentazione del balcone esterno e delle aperture di facciata.

Costi stimati: € 3.200,00 in C.T. di cui: € 2.500,00 onorario professionale per presentazione pratica di sanatoria oltre contributo previdenziale, € 516,00 sanzione (che potrà essere oggetto di verifica da parte dell'amministrazione comunale per eventuale conguaglio).

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 22/0/2010 (ultima planimetria in atti).

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata sulla base della planimetria catastale, verificata con il rilievo di alcune misurazioni in sede di sopralluogo. La superficie espressa è comprensiva dei muri di proprietà 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 | 73,00 | 100% | 73,00 |
| balcone | mq | 3,00 | 50% | 1,50 |
| TOTALE | mq | | | 74,50 |
| | | | | 75,00 in C.T. |



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, dall'esterno con verifica dall'ingresso, 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 (all. 12)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 1° semestre 2023

Comune: San Donato Milanese

Fascia/Zona: Centrale/TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI – B1

- valore mercato prezzo min. 1.550,00 / prezzo max. 2.900,00 (Euro/mq) per abitazioni civili (Cat. A/2) in normale stato conservativo;
- valore mercato prezzo min. 2.950,00 / prezzo max. 3.700,00 (Euro/mq) per abitazioni civili (Cat. A/2) in ottimo 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 il periodo verificato da luglio 2022 a luglio 2023 (ultimo mese rilevato pubblicato), risultano registrate nove compravendite di immobili residenziali in categoria A/3, posti in un raggio di 600 metri dal bene oggetto di pignoramento. Il prezzo medio derivante dai valori dichiarati ammonta ad € 1.800,00/mq.

Per la stima del bene si sono utilizzate, come comparabili, tre offerte di vendite pubblicate sul sito Immobiliare.it, le cui richieste sono state decurtate del 15% considerando attendibile in una trattativa di compravendita nella provincia di Milano un tale margine di sconto tra l'offerta proposta ed il prezzo finale di acquisto. Nella valutazione, comparate le caratteristiche dei comparabili a quelle del bene da valutare (Subject), considerando lo stato manutentivo, le finiture interne, il piano, l'assenza dell'ascensore, si è stimato un valore unitario da attribuire al bene pignorato pari a 1.400,00 €/mq. Si rimanda all'allegato 12 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 | 75,00 | € 1.400,00 | € 105.000,00 |
| | | | | € 105.000,00 |

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima



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

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| • VALORE LOTTO 001 | € 105.000,00 |
| • Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 5.250,00 |
| • Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 3.200,00 |
| • Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita è (€ 850,00 x 2) | -€ 1.700,00 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u> | € 94.850,00 |
| arrotondato | € 95.000,00 |

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Libero : € 95.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato - non ricorre.

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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: l'aggiudicatario dovrà farsi parte attiva per presentare con l'ausilio di un tecnico pratica edilizia di sanatoria per la regolarizzazione del balcone e di una finestra, erroneamente rappresentati sulla scheda catastale d'impianto (unico documento ufficiale recuperato) e per acquisire dall'amministratore del condominio le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'unità immobiliare 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 PEC e all'esecutato a mezzo 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: 6/12/2023

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

1) Planimetria catastale

- planimetria catastale prot. n. MI0126183 del 22/02/2010.

2) Titolo di provenienza:

- atto di compravendita in data 10/09/2015 rep. n. 8549/4586 a rogito Dott. Cesare Gattoni Notaio in Milano con relativa nota di trascrizione;

3) Fotografie sopralluoghi:



- n. 17 fotografie relative al sopralluogo del 21/09/2023.

4) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- istanza di accesso agli atti presentata al Comune di San Donato Milanese in data 30/05/2023 Pratica n. 2096;
- PEC di sollecito del 14/09/2023;
- fotografia raffigurante l'immobile recuperata nel fascicolo edilizio 635/1965 del complesso di Via Emilia 42, visionato in data 27/09/2023;
- E-mail del Comune di San Donato Milanese del 17/10/2023 con Comunicazione del Dirigente Area Gestione Territorio del 5/10/2023;
- planimetria catastale d'impianto n. 0920021 del 25/10/1957;
- estratto Piano delle Regole del PGT del Comune di San Donato Milanese.

5) Documenti per verifica locazione:

- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP I Milano – UT Milano 4 in data 30/05/2023 e 28/06/2023 con lettera in pari data prot. n. 224134.

6) Perizia privacy.

7) Documenti catastali:

- visura storica al Catasto Fabbricati dell'unità immobiliare pignorata del 30/05/2023;
- elaborato planimetrico del piano quarto con dimostrazione grafica dei subalterni del 14/10/2021 prot. n. 0421217;
- planimetria catastale prot. n. MI0126183 del 22/02/2010;
- planimetria catastale d'impianto n. 0920021 presentata in data 25/01/1957.

8) Ispezioni ipotecarie:

- ispezione telematica sul bene pignorato per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 15/11/2023;
- nota di trascrizione compravendita del 16/04/2004 ai nn. 51549/25800;
- nota di trascrizione compravendita del 24/07/2009 ai nn. 95231/57532;
- nota di iscrizione ipoteca del 24/07/2009 ai nn. 95232/20228;
- nota di iscrizione ipoteca del 4/06/2010 ai nn. 70655/16568;
- domanda di annotazione del 10/09/2010 ai nn. 113621/18951;
- domanda di annotazione del 10/09/2010 ai nn. 113622/18952;
- nota di trascrizione atto di fusione del 10/12/2010 ai nn. 150959/89405;
- nota di trascrizione atto di fusione del 19/07/2012 ai nn. 74049/50065;
- nota di trascrizione atto di trasformazione societaria del 9/17/2012 ai nn. 100008/67951;
- nota di iscrizione ipoteca del 5/10/2016 ai nn. 111304/20852;
- nota di trascrizione atto di accettazione di eredità del 13/06/2023 ai nn. 80746/56459;
- ispezione telematica sul nominativo del debitore per trascrizioni ed iscrizioni dal 10/09/2015 (data di acquisto del bene) all'1/12/2023.

9) Documenti condominio:

- Istanza presentata via e-mail all'Amministratore del Condominio in data 11/07/2023;
- risposta dell'Amministratore in data 11/07/2023 con allegati Regolamento di Condominio con planimetrie dei vari piani, tabelle millesimali e verbale assemblea del 28/04/2023.

10) Cartografia.



- n. 3 stralci cartografici;
- stralcio ortofoto con sovrapposizione estratto catastale.

11) Certificati anagrafe e stato civile:

- certificato storico di residenza del debitore rilasciato dal Comune di Milano in data 27/06/2023;
- comunicazione dell'Ufficio Anagrafe e Ricerche del Comune di Milano del 27/06/2023 in merito allo stato civile del debitore;
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Pero in data 10/10/2023.

12) Documenti per valutazione:

- stralcio della Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona del Comune di San Donato Milanese che comprende Via Emilia; (zona B1);
- tabella riassuntiva dei dati delle nove compravendite registrate sul portale dell'Agenzia delle Entrate ("OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati") per il periodo luglio 2022-luglio 2023, entro 600 m dall'unità pignorata;
- n. 3 comparabili (offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it) utili per la valutazione;
- tabella con l'analisi dei prezzi marginali.

