

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 420/2023

PRISMA SPV s.r.l. - C.F.: 05028250263

contro:

[REDACTED]

(conosciuto anche come

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice della procedura: **dott.ssa Caterina TRENTINI**

Custode: **dott. comm. Marta MARELLA**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di RHO (MI)

Appartamento al piano 1° in via Mazzo, 14



INDICE SINTETICO**Dati Catastali:****Lotto UNICO**

Beni in Comune di **RHO (MI)**: via Mazzo, 14 con ingresso da via San Gerolamo Emiliani, 2:

CORPO UNICO

Foglio 24, Particella 24, Subalterno 4 – Categoria catastale A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **20-9-2023** era presente la debitrice comproprietaria che ha dichiarato che l'immobile è utilizzato dalla stessa e dai n. 5 figli minori – ved. **allegato 21)** verbale del sopralluogo.

Quanto sopra trova riscontro anche dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate – qui **allegato 13)** – da cui si evince non esservi contratti d'affitto registrati e gravanti sul bene in esame.

Conseguente l'immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

Proprietari:

- **[REDACTED]** nato in **[REDACTED]** il **[REDACTED]** C.F.: **[REDACTED]** – conosciuto anche come **[REDACTED]** – C.F.: **[REDACTED]** – dichiaratosi, nell'atto di acquisto dei beni, coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni con **[REDACTED]** **[REDACTED]** nata in **[REDACTED]** il **[REDACTED]** C.F.: **[REDACTED]** e residente a RHO (MI), via San Gerolamo Emiliani, 2 – attualmente titolare della **proprietà per 1/2 del diritto di proprietà sul bene pignorato** - ved. **allegato 14)**;
- **[REDACTED]** nata in **[REDACTED]** il **[REDACTED]** C.F.: **[REDACTED]** – dichiaratasi, nell'atto di acquisto dei beni, coniugata in regime patrimoniale della separazione dei beni con **[REDACTED]** nato in **[REDACTED]** il **[REDACTED]** C.F.: **[REDACTED]** e residente a RHO (MI), via San Gerolamo Emiliani, 2 – attualmente titolare della **proprietà per 1/2 del diritto di proprietà sul bene pignorato** - ved. **allegato 14)**;

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 74.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 51.800,00.=**

OSSERVAZIONI: si osserva che nell'atto di pignoramento ed anche nella Sezione "D" della nota di trascrizione il debitore esecutato è generalizzato con due nomi e due codici fiscali differenti, mentre la data e la località di nascita coincidono.



LOTTO UNICO

Comune di RHO (MI): via Mazzo, 14: appartamento al piano primo.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni:

Comune di RHO (MI): via Mazzo, 14:

CORPO UNICO

Appartamento al piano primo, composto da ingresso, cucina, due stanze, bagno e ripostiglio, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di RHO (MI)** come segue: **Foglio 24, Particella 24, Subalterno 4**, via VIA MAZZO n. 14, Piano 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale 71 mq., Totale Escluse aree scoperte 71 mq., Rendita 382,18;

Coerenze da Nord in senso orario (*): area scoperta esterna mappale 24 su tre lati, enti comuni, vano scale comune, proprietà di terzi, area scoperta esterna mappale 24.

Attualmente intestato a:

- [redacted] nato in [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;
- [redacted] nata in [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1977 in atti dal 01/03/1994 (n. 169979.1/1987);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/1977 in atti dal 01/03/1994 (n. 169978.1/1987);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 di piena proprietà** in stato patrimoniale della separazione dei beni di:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] – conosciuto anche come [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – dichiaratosi, nell’atto di acquisto dei beni, coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni con [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e residente a RHO (MI), via San Gerolamo Emiliani, 2 – attualmente titolare della **proprietà per 1/2 del diritto di proprietà sul bene pignorato**;
- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] – dichiaratasi, nell’atto di acquisto dei beni, coniugata in regime patrimoniale della separazione dei beni con [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e residente a RHO (MI), via San Gerolamo Emiliani, 2 – attualmente titolare della **proprietà per 1/2 del diritto di proprietà sul bene pignorato**;

Eventuali discrepanze con l’identificazione catastale del bene di cui all’atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona.**

In Comune di RHO (MI);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici: scomodi;

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica).

L’immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona centrale e risulta costruito nei primi anni '60 del secolo scorso.

Trattasi di una palazzina condominiale di n. 5 fuori terra posta all’angolo tra via Mazzo e via San Gerolamo Emiliani.

L’ingresso al vano scale da cui si accede, al primo piano, all’appartamento in esame avviene da via San Gerolamo Emiliani, 2.

Trattasi di costruzione tipica dell’epoca con struttura intelaiata in calcestruzzo armato orizzonti in latero-cemento e tamponamenti in laterizi.

Le facciate sono prevalentemente intonacate a civile in due colori ed in parte rivestite in mattoncini tipo “paramano”.

L’appartamento in esame è sito al piano primo, ed è composto da un corridoio d’ingresso, due stanze, una cucina, un bagno ed un ripostiglio.

I materiali di finitura sono di tipo economico ed in parte paiono ancora gli originari.

I pavimenti sono in scagliette di marmi chiari e bordeaux ad *opus incertum* solo nel bagno sostituiti più recentemente con piastrelle ceramiche in tinta chiara.



Le piastrelle ceramiche delle pareti della cucina sono in tinta chiara con disegni geometrici azzurrini.

Le pareti sono tinteggiate in colori vari.

Cucina e bagno hanno anche le pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato a mano in tinta beige chiaro con specchiature in vetro stampato e con maniglie in finitura alluminio satinato.

In cucina manca la porta.

L'impianto elettrico presenta moduli della Bticino Serie Magic.

I serramenti esterni sono in metallo elettro-verniciato colore bianco dotati di vetri a taglio termico e tapparelle avvolgibili in PVC.

I termosifoni sono in ghisa smaltata beige chiaro quasi tutti con termovalorizzatore.

In cucina è presente una caldaia murale a gas per la produzione di acqua calda per uso sanitario.

Come si evince dalla documentazione fotografica qui allegata – **allegato 3)** – le finiture sono di tipo economico ed in discreto stato di manutenzione.

Da segnalare la presenza di muffe dovute a condensa - dovuta probabilmente alla presenza di ponte termico – poste ai lati della finestra verso la via Mazzo.

L'altezza netta interna dei locali è di ca. ml. 3,00.

Non è presente l'ascensore.

Si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

2.3 Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.4 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Centrale.

2.5 Certificazioni energetiche:

All'atto di provenienza dei beni – **allegato 10.1)** risulta allegato A.C.E. da cui si evince la Classe energetica G tuttavia detto ACE è scaduto il 31-3-21 e non ne risulta uno in corso di validità - ved. **allegato 18)**.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non reperito.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 13) e 21)

3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 13)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **20-9-2023** era presente la debitrice esecutata comproprietaria che ha dichiarato che l'immobile è utilizzato dalla stessa e dai n. 5 figli minori – ved. **allegato 21)** verbale del sopralluogo.

L'Anagrafe ha certificato che presso l'immobile pignorato risiedono entrambi i debitori esecutati – tuttavia il debitore esecutato individuato con le generalità [REDACTED] – e n. 4 figli minori:

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate – qui **allegato 13)** – si evince non esservi contratti d'affitto registrati e gravanti sul bene in esame.

Conseguente l'immobile è dunque da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

4 PROVENIENZA

4.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] – conosciuto anche come [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – dichiaratosi, nell'atto di acquisto dei beni, coniugato in regime patrimoniale della separazione dei beni con [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e residente a RHO (MI), via San Gerolamo Emiliani, 2 – attualmente titolare della **proprietà per 1/2 del diritto di proprietà sul bene pignorato**;

- [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] – dichiaratasi, nell'atto di acquisto dei beni, coniugata in regime patrimoniale della separazione dei beni con [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e residente a RHO (MI), via San Gerolamo Emiliani, 2 – attualmente titolare della **proprietà per 1/2 del diritto di proprietà sul bene pignorato**,

in base ad **atto di compravendita stipulato in data 28-4-2011** a rogito Notaio Claudio Guidobono CAVALCHINI di Bollate rep. 67079/15484 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 12-5-2011 ai nn. 54100/31113 contro [REDACTED] nata a RHO (MI) il 26-5-1964, C.F.: [REDACTED] dichiaratasi in detto atto in regime patrimoniale della separazione dei beni – ved. **allegati 10.1) e 10.2)**;

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

1. La Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] dichiaratasi in regime patrimoniale della separazione dei beni aveva acquistato il bene in esame con atto di compravendita a rogito Notaio CHIODI DAELLI Cesare di Milano in data 11-2-2004 Rep. 92551/18923 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 13-2-2004 ai nn. 18702/9873 contro [REDACTED] con sede a RHO (MI) – C.F.: [REDACTED] - ved. **allegato 11.1)**;

2. [REDACTED] con sede a RHO (MI) – C.F.: [REDACTED] – aveva acquistato il bene in esame in base a decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Milano in data 5-11-2003 Rep. 2435 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 5-12-2003 ai nn. 176749/103867 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] –



e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] – C.F.: [redacted] – per la quota di un mezzo ciascuno - ved. **allegato 11.2**);

3. Ai signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] – C.F.: [redacted] – e [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] – C.F.: [redacted] – la piena proprietà del bene in esame in regime di comunione legale dei beni era stata attribuita in base ad **atto di divisione** a rogito Notaio Sergio TODISCO di Milano in data 12-9-1991 rep. 87.937 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 24-9-1991 ai nn. 53233/72068 - ved. **allegati 12.1) e 12.2)**;

Con riferimento alle provenienze ante ventennio si **OSSERVA** quanto segue:

L'intero fabbricato, cui appartiene l'immobile pignorato, era in origine dei signori [redacted] nato a [redacted] in data [redacted] e [redacted] nata a [redacted] in data [redacted]

Con **n. 3 atti di donazione stipulati in data 15-12-1977** a rogito Notaio Oscar De Magistris, repp. 187634/5365, 187635/5366 e 187636/5367 trascritti in data 20-12-1977 rispettivamente ai nn. 53781/44818, 53779/44816 e 53780/44817, la **nuda proprietà** di detto fabbricato è passata nella titolarità dei loro n. 3 figli, dunque **4/12 di nuda proprietà** indivisa a ciascuno dei signori (si segue l'ordine che precede dei titoli suddetti (ved. **allegato 12.3**)):

1. [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
2. [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
3. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Successivamente la quota di 4/12 di nuda proprietà di [redacted] suddetta è passata ai signori [redacted] e [redacted] suddetti in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Oscar De Magistris in data 24-4-1980 rep. 217984 trascritto in data 23-5-1980 ai nn. 30347/24675 – ved. **allegati 12.4) e 12.5)**.

Tuttavia dall'**allegato 12.4)** cioè il rogito risulta che detti 4/12 siano stati venduti ai signori [redacted] e [redacted] (quindi 2/12 ciascuno) mentre nella nota di trascrizione - **allegato 12.5)** - risulta erroneamente traferita ai suddetti la quota di 1/12 ciascuno.

Risulta altresì **errata** l'indicazione dell'acquisto della quota di 1/12 ciascuno a favore dei signori [redacted] suddetta e [redacted] come riportato nell'atto di divisione – qui **allegato 12.1)** – a pag. 5 2° cpv. in quanto nel richiamato rogito Notaio Oscar De Magistris in data 24-4-1980 rep. 217984 trascritto in data 23-5-1980 ai nn. 30347/24675 ivi indicato – ved. **allegati 12.4) e 12.5)** – detti soggetti non risultano.

Risulta altresì **errata** l'indicazione dell'acquisto della quota di 1/12 ciascuno a favore dei signori [redacted] suddetta e [redacted] come riportato nel certificato notarile in atti a pag. 2 2° cpv. in quanto in detto atto a rogito Notaio Oscar De Magistris in data 24-4-1980 rep. 217984 trascritto in data 23-5-1980 ai nn. 30347/24675 ivi indicato – ved. **allegati 12.4) e 12.5)** – detti soggetti non risultano.

Visto che trattasi di "imprecisioni" risalenti abbondantemente ad ante ventennio, la scrivente ritiene di non approfondire ulteriormente la questione suddetta, fatto salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 23-5-23 ai nn. 69814/48646**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **MILANO 2**, così come risulta dalla **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998** rilasciato a Palermo il 6-6-2023 dal Notaio dott.ssa Giulia Barbagallo di Palermo, depositato sul PCT in data 8-6-2023 e riguardante il ventennio preso in esame **nonché dalle ulteriori ispezioni telematiche ipotecarie per n. 3 soggetti, per n. 1 codice fiscale e per immobile effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 in data 22-10-2017**, e dalle altre verifiche catastali ed acquisizione di copie conformi di titoli notarili dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame.

• **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali e dell’eventuale Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – da ritenersi qui integralmente trascritti – ved. **allegato 20.2**);
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca volontaria in data 12-5-2011 ai nn. 54101/12106, a favore di [REDACTED] con sede in Roma – C.F.: [REDACTED] - contro i sig.ri [REDACTED] nato il [REDACTED]



in [redacted] - C.F.: [redacted] e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] - in forza di atto a rogito Notaio GUIDOBONO CAVALCHINI Claudio di Bollate in data 28-4-2011 rep. 67080/15485 a garanzia del complessivo importo di Euro 234.107,00.= di cui Euro 156.070,0.= per capitale.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data in data 23-5-23 ai nn. 69814/48646, a favore di [redacted] con sede in Roma – C.F.: [redacted] - contro i sig.ri [redacted] nato il [redacted] in [redacted] - C.F.: [redacted] e [redacted] nata in [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: [redacted] - in data 22-5-2023, rep. n. 1043, per l'importo di Euro 146.704,52.= oltre a successivi interessi e spese.

N.B. Nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" del Duplo della nota di trascrizione del pignoramento è riportato quanto segue: " SI PRECISA CHE IL SIG. [redacted] (OGGI CONOSCIUTO ANCHE COME [redacted] C.F. [redacted] E' NATO A [redacted] IL [redacted] E LA SIG.RA [redacted] E' NATA A [redacted] IL [redacted] SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO

6.1 Spese di gestione condominiale:

Circa Euro 1.800,00/anno compreso riscaldamento – allegato 20.1)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Ved. allegato Regolamento – allegato 20.2)

6.2 Arretrati : per l'immobile de quo:

Ca Euro 2.436,91,00.= – allegato 20.1)

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 15.n), 16), 17.n):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di RHO, previa verifica dei registri delle pratiche che detto Comune mette disponibili *online* su portale dedicato – ved. alle-

gati 15.n) – ed effettuata per codice di fabbricato, per foglio e mappale catastale, per soggetto e via S. Gerolamo Emiliani nonché per via Mazzo, 14, alla scrivente sono state inviate le scansioni di tutte le pratiche edilizie ritenute riferirsi alla palazzina in cui trovasi l'appartamento *de quo*.

Tuttavia tra le pratiche ricevute non è presente la pratica dell'originaria costruzione del fabbricato.

In ogni caso la scrivente ritiene di poter ricavare sufficienti informazioni ai fini del presente mandato da quanto ricevuto, come di seguito illustrato.

Dalla pratica edilizia **Licenza C289-1962** – qui **allegato 17.1**) – e relativa alla costruzione del corpo basso dei ripostigli, se ne deduce che a tale epoca la palazzina *de quo* fosse già stata costruita (ved. planimetria a pag. 5 dell'**allegato 17.1**) in cui vicino al piccolo corpo dei ripostigli ivi evidenziato in rosso è già presente in mappa anche il fabbricato *de quo*);

Dalla pratica edilizia **Concessione Edilizia C32-1986** – qui **allegato 17.2**) – e relativa al cambio di destinazione d'uso dell'immobile soprastante all'appartamento in esame, se ne deduce la conformazione e la destinazione d'uso del piano tipo nello stato originario - (ved. planimetria a pag. 26 dell'**allegato 17.2**);

Dalla pratica edilizia **DIA D79-1998** – qui **allegato 17.4**) – e relativa ad opere interne nel sottostante immobile a quello *de quo*, se ne deduce la costruzione *de quo* risulta avvenuta in base a Nulla Osta rilasciato dal Comune di Rho in data 11-6-1959 n. 152.

Infine, dall'interrogazione *online* dei registri edilizi suddetti risulta che per l'appartamento in esame sia stata rilasciata **idoneità alloggiativa** a [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] in data [REDACTED] Pratica VA19/2021 Prot. 6337 – ved. qui **allegato 16**).

* * * * *

Da quanto sopra se ne deduce che l'appartamento di cui trattasi risulta regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico tuttavia con una leggera differenza della posizione del tavolato tra la cucina ed il tinello – rif. piano tipo corpo A planimetria pag. 26 **allegato 17.2**) - Rispetto alla planimetria allegata alla suddetta pratica edilizia – **allegato 12**) pag. 9 – che ha comportato una maggior larghezza del tinello di ca cm. 50 a discapito della cucina che passa da essere progettata di mq. 9,52 ca ad essere realizzata di mq. 7,69, ovvero inferiore ai mq. 8,00 richiesti in genere per una cucina. Per superfici inferiori sono di regola ammessi i cd. "spazi cottura" in particolari situazioni.

Da com'è risultato alla visita della scrivente l'appartamento, si ritiene ragionevole supporre che trattasi di intervento realizzato in difformità dalla pratica edilizia del 1959 durante la costruzione del fabbricato – quindi **variazione in corso d'opera** irrilevante dal punto di vista urbanistico - tuttavia potrebbe essere necessario, nonostante il tempo trascorso, ca 63 anni, dal punto di vista edilizio ed igienico regolarizzare detto aspetto modificando lievemente la distribuzione interna (o spostando la detta parete) e presentare una pratica edilizia che regolarizzi detto aspetto.

Un ipotetico intervento di questo tipo potrebbe comportare una spesa di Euro 3.000,00.= per qualche piccola modifica edilizia, Euro 1.000,00.= per un'eventuale sanatoria, Euro 2.000,00.= di spese tecniche.

In tutto ca 6.000,00.= oltre oneri fiscali di Legge.

Lo stato dei luoghi risulta dunque non conforme dal punto di vista amministrativo.



* * * * *

7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. allegato 22) - non risultano vincoli culturali diretti (e neanche paesaggistici) sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.3 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale e la conformazione volumetrica attuale del fabbricato risulta coerente a quella a suo tempo autorizzata, dunque fatta salva la questione regolamentare ed igienica ed eventuali tolleranze di cantiere, si può ritenere l'immobile *de quo* regolare dal punto di vista urbanistico.

Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall' allegata planimetria catastale – allegato 7) – tuttavia si rileva la stessa difformità nel posizionamento del muro posto tra la cucina ed il cd. "tinello" e ciò potrebbe influire sul calcolo della rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

OSSERVAZIONI:

1. si segnala che nella visura catastale è riportata solo la seguente intestazione: [redacted] nato in [redacted] il 2 [redacted] - C.F. [redacted] – e **non vi è menzione delle "altre generalità"** indicate nel pignoramento, [redacted] – C.F.: [redacted]

* * * * *

Occorrerà conseguentemente presentare idonea variazione catastale DOCFA, previa regolarizzazione edilizia di cui sopra, il tutto per una spesa ca di **Euro 1.500,00.=** oltre oneri di legge e fiscali.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e



del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Appartamento al piano primo	Mq.	67,20	1	67,20
Quota enti comuni 2%		1,34		1,34
				Totale arr. mq. 69,00

8 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 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 – allegati 19.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – allegato 19.1):

Semestre 1/2023 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo economico in stato normale Euro/mq. 1.250,00/1.650,00, **valore medio: Euro/mq. 1.450,00**

Listino PiùPrezzi – Camera di Commercio – allegato 19.2):

Semestre 1/2023 – Centro appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare – prezzo minimo Euro/mq. 1.100,00 – massimo Euro/1.300,00, **valore medio: Euro/mq. 1.200,00**

Borsino Immobiliare – allegato 19.3):

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di 2a fascia Euro/mq. 1.320,00/1.625, **valore medio: Euro/mq. 1.472,00**

La scrivente ritiene che il **più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
A3	69,0	€ 1.300,00	€ 89.700,00

Totale Euro 89.700,00.=

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

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



• VALORE LOTTO UNICO	€ 89.700,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.485,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:	€ 6.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 1.500,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 3.600,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 74.115,00
arrotondato	€ 74.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricorre il caso

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati



in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia alla debitrice esecutata, alla Custode ed al creditore procedente tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

Al debitore esecutato la scrivente provvede ad inviarne copia cartacea all'indirizzo di residenza.

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 ringraziamenti ed ossequi

Milano, 30-10-2023

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue: ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

- 1.1) Elenco formalità ipotecarie
- 1.2.1) Ispezione ipotecaria soggetto LUI
- 1.2.2) Ispezione ipotecaria soggetto LUI bis
- 1.2.3) Ispezione ipotecaria altro CF LUI
- 1.2.4) Ispezione ipotecaria soggetto LEI
- 1.2.5) Ispezione ipotecaria per immobile
- 1.3) Certificato notarile in atti
- 2) Identificativi catastali per la vendita
- 3) Documentazione fotografica
- 4) Inquadramento aerofotografico
- 5) Estratto di mappa catastrale
- 6) Non presente Elaborato planimetrico subalternazione
- 7) Planimetria catastale A3
- 8) Visura storica CF Fg. 24 Mapp. 24 Sub. 4 A3 Mq. 71
- 9) Visura storica Catasto Terreni
- 10.1) Atto di provenienza beni ai debitori 28-4-2011 rep. 67079-15484 Notaio Cavalchini
- 10.2) Nota Tras Atto di provenienza beni ai debitori MI 2 il 12-5-2011 nn. 54100-31113
- 11.1) Nota Tras atto compravendita 11-2-2004 a fav dante causa debitori
- 11.2) Nota Tras decreto trasferimento 5-11-2003 Trib Milano
- 12.1) Atto di divisione 12-9-1991 Rep. 87.937 Notaio Todisco Sergio
- 12.2) Nota Tras Divisione MI 2 24-9-1991 nn. 53233-72068
- 12.3) Donazioni 1977
- 12.4) Vendita 1980
- 12.5) Trascrizione 1980
- 13) Risposta no affitti 3 soggetti
- 14) Certificati Anagrafe
- 15.1) Elenco pratiche per codice fabbricato
- 15.2) Elenco pratiche per Foglio e Mappale
- 15.3) Elenco pratiche per soggetto-via S. Gerolamo Emiliani
- 15.4) Elenco pratiche per via Mazzo, 14
- 16) VA19-21 Dichiarazione idoneità alloggiativa fav Esecutato
- 17.1) Licenza C289-1962 altri beni ripostigli
- 17.2) Concessione Edilizia C32-1986_2° piano
- 17.3) Condoni CON417-1985_Agib1 altri beni Box ripostiglio
- 17.4) DIA D79-1998_altri beni Negozop P.T. Sub. 20
- 18) Visura APE Assente
- 19.1) Quotazioni immobiliari Geopoi Agenzia Entrate
- 19.2) Quotazioni immobiliari PiùPrezzi Camera di Commercio
- 19.3) Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare
- 20.1) Riferimento spese condominiali
- 20.2) Regolamento di Condominio
- 21) Verbale del sopralluogo
- 22) Verifica Vincoli In Rete

* * * * *

