

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 145/2024

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Maurizio Giuseppe Ciocca

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Garbagnate Milanese, Via Monviso n. 94
Appartamento al piano quarto (5° f.t.) con annessa cantina al piano interrato.



Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**
Codice fiscale OMISSIS
Studio in Omissis
Telefono Omissis
Email: Omissis
Pec Omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene in Comune di Garbagnate Milanese, Via Monviso n. 94

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 28, particella 216, subalterno 23**

Stato occupativo

Alla data del sopralluogo gli immobili sono stati resi accessibili dalla Sig.ra Omissis (debitrice).

Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO

Libero: **Euro 152.100,56.**

LOTTO UNICO**BENI IN GARBAGNATE MILANESE – VIA MONVISO N. 94**

Appartamento posto al piano quarto (5° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1 Descrizione giuridica del bene**

In Comune di Garbagnate Milanese, Via Monviso n. 94 – Palazzina B, Scala 3 - appartamento al piano quarto (5°f.t.) composto da tre locali, cucina, servizio, ripostiglio e due balconi con annesso vano cantina al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile di piena proprietà della Sig.ra **Omissis** nata a Bollate (MI) il 10/10/1970, Cod. Fisc. OMISSIS

Eventuali comproprietari nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori:

Dal certificato di residenza storico del 9.07.2024 depositato in atti, la Sig.ra Omissis (debitrice espropriata) risulta essere residente presso il bene oggetto di procedura espropriativa in Garbagnate Milanese, Via Monviso n. 94. Per approfondimenti sullo stato occupativo del bene si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Garbagnate Milanese come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di **1/1** in regime di separazione dei beni.

Dati identificativi: **folio 28, particella 216, subalterno 23.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 97 m², totale escluse aree scoperte 94 m², rendita Euro 468,68

Indirizzo: Comune di Garbagnate Milanese, Via Monviso n. 94 – Scala 2 - Piano S1-4

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/01992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare all'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4 Coerenze

dell'appartamento: appartamento di terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano scale, cortile comune su tre lati;

della cantina: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, terrapieno.

(all. 01 - Visura storica per subalterno; all. 02 - Planimetria catastale; all. 03 - Estratto di mappa)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo: nessuna.**2 - DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Garbagnate Milanese

Fascia/zona: Periferica/I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Principali collegamenti pubblici: a 30 mt. circa dai bus linee Z110, Z122 e Z192; a 90 mt. circa dal bus linea Z193; a 120 mt. circa dal bus linea Z120; a 2.3 Km circa dal passante ferroviario – fermata Garbagnate Milanese e Garbagnate Milanese/Parco delle Groane.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 9 Km dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano (A50) e della Tangenziale Nord di Milano (A52).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto si inserisce all'interno di un più ampio complesso a destinazione residenziale con area cortilizia interna comune, composto da tre corpi di fabbrica ciascuno di 7 piani fuori terra, oltre a piano interrato destinato a boxes auto e cantine. E' altresì presente ulteriore corpo di fabbrica di un solo piano fuori terra destinato a boxes auto. L'accesso pedonale al complesso edilizio avviene dal civico 94 di Via Monviso per mezzo di cancello in ferro ad apertura manuale; l'accesso carraio avviene per mezzo di cancello in ferro ad apertura automatizzata. Lungo la medesima via sono presenti ulteriori accessi (pedonale e carraio) all'area cortilizia comune, per mezzo di cancelli in ferro. Gli immobili oggetto della presente fanno parte del fabbricato denominato "Palazzina B" con accesso da cortile comune - scala 3 - per mezzo di portone in alluminio e vetri.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura: a falde;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ferro;
- facciate: cappotto intonacato e tinteggiato;
- accesso pedonale al cortile comune: cancello in ferro;
- accesso carraio: cancello in ferro con doppia anta a battente ed apertura automatizzata;
- accesso pedonale all'atrio condominiale (palazzina 3 – scala B): portone in alluminio e vetri;
- scala: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di Nulla Osta del 30.08.1968 e successive varianti.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

In Comune di Garbagnate Milanese, Via Monviso n. 94 – Palazzina B, Scala 3 - appartamento al piano quarto (5°f.t.) composto da soggiorno, cucina, due camere, servizio e vano ripostiglio oltre a vano cantina posto al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno.

Sono presenti due balconi, uno con affaccio sul fronte Est del fabbricato rivolto verso l'area cortilizia interna con accesso dal locale cucina ed uno con affaccio sul fronte Ovest del fabbricato con accesso dal soggiorno e da una delle camere.

In merito alle difformità rilevate nel corso del sopralluogo si rimanda ai successivi paragrafi 7.2 e 7.3 della relazione di stima, inerenti la conformità edilizia e catastale del bene.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Est e Ovest;
- porta di accesso: blindata con pannelli di rivestimento in legno;
- infissi esterni: in legno con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;

- porte interne: in legno, prevalentemente con apertura a battente; di tipo a scrigno per l'accesso al corridoio di distribuzione della zona notte; si segnala che non è presente porta né stipite per l'accesso al locale cucina;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e nella parete retro-pensili della cucina;
- pavimenti: prevalentemente in piastrelle di ceramica; in parquet di legno nelle camere da letto;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato con termosifoni in alluminio dotati di contabilizzatori di calore;
- acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno a gas installato in cucina;
- impianto di climatizzazione: è presente split nella camera da letto con affaccio sul fronte Ovest del fabbricato con macchina di generazione installata nel balcone con accesso dalla camera medesima;
- bagno: attrezzato con lavabo ad incasso, vaso igienico, bidet e box doccia;
- altezza dei locali: h. mt. 2,92;
- condizioni generali: buone.

Vano cantina

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare - identificata con il numero 17 - è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta in ferro con anta a battente. Internamente il vano presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti intonacate.

- altezza dei locali: h. mt. 3,10;
- condizioni generali: buone.

2.4 Certificazioni energetiche

Relativamente all'immobile in oggetto, lo scrivente rileva che in atti si è rilevato:

- ACE con codice identificativo 15105-000059-09 protocollato al Comune di Garbagnate in data 22.07.2009 n. 22220, scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito.

Da ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente sul portale CENED, risulta redatto APE a livello condominiale (compreso l'immobile oggetto della presente) con codice identificativo 15105-00020214 registrato l'11.03.14, scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito in data 11.03.2024. (all. 04 - Visura APE (scaduto))

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso gli immobili è avvenuto il 5.11.2024 alla presenza del custode giudiziario Avv. Francesca Frojo; gli immobili sono stati resi accessibile dalla Sig.ra Omissis (debitrice espropriata) la quale risulta residente presso il l'appartamento in oggetto, come risulta da certificato di residenza contenuto in atti.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di espropriazione e aventi quale dante causa la debitrice, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e MI2))

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nei certificati ipotecari in atti (**all. 06**) e nel titolo di provenienza anch'esso in atti (**all 07**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 08**), valide fino al 12.12.2024, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis

In forza di scrittura privata autenticata del Notaio Omissis in data 14.04.2011 n. 63411/27834, di repertorio, registrato a Milano il 5.05.2011 al n. 11656 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 5.05.2011 ai nn. 51308/29504 a carico di Omissis

(all. 07 - Atto di provenienza in atti)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 12.06.1970 al 22.11.2023

In forza di scrittura privata autenticata del Notaio Omissis in data 12.06.1970 n. 14855 di repertorio, depositato in atti dello stesso notaio n. 14856/5675 di repertorio, registrata a Milano il 17.06.1970 al n. 5351 serie F, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 15.06.1970 ai nn.ri 37560/28403.

N.B.: Con l'atto sopra indicato la Soc. Omissis acquistava l'area sulla quale avrebbe successivamente realizzato l'intervento edilizio di cui sono parte i beni in oggetto.

Nell'atto si rileva l'esistenza di *“servitù relativa alla cabina elettrica a favore di Omissis costituita con atto in autentico Notaio Omissis di Monza in data 13 giugno 1975 n, 28614 Repertorio, registrato a Monza in data 27 giugno 1975 n. 5662 e trascritto nei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 8 luglio 1975 ai nn. 23920/20800”*.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nei certificati ipotecari in atti (**all. 06**) e nel titolo di provenienza anch'esso in atti (**all 07**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie per immobile e per soggetto eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 08**), valide fino al 12.12.2024, risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso: non rilevati

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

- Iscrizioni

Ipoteca volontaria iscritta a Milano 2 il 5.05.2011 nn. 51309/11452 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario del Notaio Omissis del 14.04.2011 rep. nn. 63412/27835, a favore di Omissis con sede a Montebelluna (TV) contro Omissis (debitore non datore d'ipoteca Omissis).
 Importo ipoteca Euro 261.000,00 di cui Importo capitale Euro 145.000,00
 Gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare

Ipoteca giudiziale iscritta a Milano 2 il 7.02.2020 nn. 14861/2452 derivante da decreto ingiuntivo del 18.09.2017 rep. nn. 40735/2017.

a favore di Omissis e contro Omissis.

Importo ipoteca Euro 7.523,11 di cui Importo capitale Euro 5.729,10

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 3.02.2024 rep. n. 1398/2024 trascritto a Milano 2 il 7.03.2024 rep. 28875/20659 contro Omissis a favore del Omissis di Omissis - Garbagnate Milanese.

Gravante sulla quota di 1/1 dei beni oggetto di espropriazione immobiliare.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

- **Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sul nominativo del debitore e sul subalterno

(all.08) valide fino al 12.12.2024; rispetto ai certificati ipotecari in atti **(all. 06)** non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da Omissis con sede in Omissis- che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di proprietà: 10.20/1007,17

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: Euro 2.500,00 / 2.600,00 circa

Spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia:

Spese ordinarie: € 5.434,04

Dalla comunicazione ricevuto dall'amministratore si rilevano altresì spese straordinarie insolte per importo pari ad € 5.776,86.

Spese ordinarie e straordinarie deliberate ma non ancora scadute: nella comunicazione ricevuta dall'amministratore si precisa che "ad oggi le spese ordinarie e straordinarie deliberate sono tutte già scadute; verrà approvato bilancio preventivo 24/25 entro fine mese".

Cause in corso: Non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: Nessuna problematica rilevata.

CIS (Certificato di idoneità statica): Non presente.

(all. 09 – Comunicazione amministratore e Regolamento di Condominio)

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 insolte relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'espropriato 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: non rilevati.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no.

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto è iniziata a seguito di rilascio di Nulla Osta del 30.08.1968 e successive varianti.

Il fabbricato di cui sono parte i beni risulta azionato da vigente PGT del Comune di Garbagnate Milanese in:

- Aree Urbanizzate - Tessuto residenziale;
- Sensibilità paesaggistica bassa.

L'immobile è presumibilmente conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione e risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso atti al Sue del Comune di Garbagnate Milanese, in data 9.10.2024 – prot. n. 9141 dell'11.10.2024 – ed in data 18.11.2024 ha effettuato visura degli atti edilizi richiesti presso l'ufficio tecnico di detto Comune.

Si indica di seguito quanto rilevato:

- **Nulla Osta n. 119/64 del 30.08.1968**

Intestazione: Soc, Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per la costruzione di un “condominio per civile abitazione” da realizzarsi in Garbagnate Milanese, Via Monviso al mappale 1776.

Dalla documentazione allagata al fascicolo edilizio relativo alla P.E. in oggetto emerge quanto segue:

- in data 6.08.1964 veniva concesso a Omissis, nulla osta per la costruzione di un complesso di civile abitazione da realizzarsi in Via Monviso;
- successivamente la Soc. Omissis, avendo acquistato dalla sig.ra OMISSIS, con rogito notaio OMISSIS di Milano, l'appezzamento di terreno sito in Santa Maria Rossa – via Monviso – contraddistinto in catasto con n.- 1776, su cui è stato redatto progetto e rilasciato nulla osta di costruzione con pratica n. 119/64 del 30.08.1968, chiedeva rilascio del nulla osta con nuova intestazione;
- prima dell'inizio delle opere venivano approntati nuovi disegni di parziale variante al progetto originale, con diversa suddivisione interna degli appartamenti ed una diversa struttura di copertura, con sottotetto non abitabile da adibire a solai;
- i lavori avevano corso nel 1969 con presentazione successiva di nuovi disegni in varianti in data 23.02.1971, disegni trasmessi al Comune di Garbagnate con prot. n. 2528 del 27.03.1971
- in data 7.08.1972 si effettuava collaudo delle strutture in c.a., trasmesso al Genio Civile di Milano;
- in data 15.09.1973 veniva redatto dalla Polizia urbana *verbale di contravvenzione e sospensione lavori per opere eseguite in difformità e senza licenza*;
- in data 25.09.1973 Omissis veniva citata in giudizio presso la Pretura di Milano;
- in data 15.12.1975 il Comune di Garbagnate emetteva ordinanza n. 62 con diffida a demolire opere eseguite senza licenza;
- il 13.02.1976 Omissis presentava ricorso al TAR e in data 10.06.1976 veniva emessa sentenza di condanna relativamente al solo fabbricato C per modifiche interne non autorizzate e non riferibili a opere autorizzate - la soc. Omissis ricorreva in appello presso il Tribunale di Milano e successivamente alla Cassazione;
- il 13.03.1976 la Soc. Omissis presentava, per l'approvazione, copia dei disegni aggiornati relativi alla sistemazione esterna e box del complesso edilizio. La variante al progetto originale consisteva nella realizzazione di n. 23 box fuori terra in sostituzione a quelli sotterranei non eseguiti;
- il 5.01.1978 – prot. n. 993 del 20.01.1978 - la Soc. Omissis chiedeva la definizione della pratica in oggetto con esame del progetto aggiornato e dei disegni relativi alle varianti intercorse oltre al rilascio del certificato di abitabilità.
- in pari data - prot. n. 991 del 20.01.1978 – la Soc. Omissis chiedeva definizione della pratica relativa ai box auto per i quali era stata presentata variante per la costruzione di n. 9 box sotterranei ubicati nello spazio di cortile tra i fabbricati "B" e "C", in sostituzione di 56 box sotterranei previsti in progetto e in aggiunta a n, 23 box fuori terra e 16 sotterranei di cui alla variante presentata in data 13.3.1976

- in data 19.05.1982, vista la relazione presentata dall'Ufficio Tecnico Comunale in data 11.12.1980, veniva emessa ordinanza sindacale n. 21 per la determinazione della sanzione pecuniaria relativamente agli abusi per la costruzione di n. 20 box fuori terra, per il rialzo della copertura dei tre fabbricati (creando presupposti per la realizzazione di mansarde), per la diversa distribuzione degli alloggi con realizzazione di n. 12 appartamenti, oltre a quelli previsti dal progetto presentato.

(all. 10 - Nulla Osta n. 119/64 del 30.08.1968 + allegati ed elaborati grafici aggiornati al 20.01.1978)

- **Nulla Osta n. 68/74 – prot. n. 574 del 3.03.1974**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per la costruzione di *“una cabina elettrica”* da realizzarsi in località S. Maria Rossa, Via Monviso al mappale 1176.

(all. 11 - Nulla Osta n. 68/74 del 3.04.1974)

- **Concessione Edilizia n 44/88 – prot. n. 19670 del 4.05.1989**

Intestazione: Omissis

La P.E. sopra indicata veniva rilasciata per la *“realizzazione di n. 9 box interrati”* da realizzarsi in Via Monviso 94.

(all. 12 - Concessione Edilizia n. 44/88 del 4.05.1989)

- **Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 5967 del 25.09.1992**

Intestazione: Omissis

A seguito di domanda presentata in data 28.3.1986 n. 556, il Comune di Garbagnate rilasciava la P.E. sopra indicata per sanare abusi edilizi relativi alle autorimesse realizzate in corpo di fabbrica isolato facente parte del complesso residenziale, diversa distribuzione interna delle unità immobiliari del fabbricato C e opere relative a sottotetto per le quali, nel rilascio della sanatoria si precisa che *“resta ferma la destinazione a soffitta (superficie utile non abitabile accessoria alla residenza) delle unità al piano sottotetto”*

(all. 13 - Concessione Edilizia in sanatoria prot. n. 5967 del 25.09.1992)

- **Concessione Edilizia n. 92/01 del 25.09.1992**

Intestazione: Omissis

A seguito di domanda presentata in data 28.11.2001 – prot. n. 27148, il Comune di Garbagnate rilasciava la P.E. sopra indicata per *“recupero dei sottotetti ai fini abitativi”* di tutti i fabbricati del complesso residenziale di Via Monviso 94.

(all. 14 - Concessione Edilizia n. 92/01 del 25.09.1992)

- **Concessione Edilizia n. 39/04 del 17.09.2004**

Intestazione: Omissis

A seguito di domanda presentata in data 7.06.2004 – prot. n. 14961, il Comune di Garbagnate rilasciava la P.E. sopra indicata per *“recupero ai fini abitativi dei sottotetti – fabbricati A-B”* del complesso residenziale di Via Monviso 94.

Alla P.E. in oggetto è allegata attestazione di avvenuta presentazione della domanda di agibilità in data 31.08.2007 con la quale si confermava che la presentazione dell'istanza in data 28.02.2006 – prot. 6907 - era completa di tutti i suoi documenti. L'attestazione rilasciata *“sostituisce il certificato di agibilità ed autorizza all'uso del fabbricato”*.

(all. 15 - Concessione Edilizia n. 39/04 del 17.09.2004 e attestato sostitutivo di agibilità del 31.08.2007)

- **CILAS Superbonus - P.E. n. E/21/0167 - prot. n. 29683 del 15.10.2021**

Intestazione: Omissis (amministratore)

La P.E. sopra indicata veniva presentata per "realizzazione isolamento termico (a cappotto) sulle facciate esterne, correzione ponti termici, rifacimento centrale termica e manto di copertura isolato" di tutti i fabbricati del complesso residenziale di Via Monviso 94.

(all. 16 - CILAS Superbonus E/21/0167 - prof. n. 29683 del 15.10.2021)

7.2 Conformità edilizia

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto agli elaborati grafici aggiornati al 20.01.1978 allegati alla pratica edilizia relativa al Nulla Osta del 30.08.1968.

Le modifiche distributive rilevate sono le medesime riportate nel successivo paragrafo 7.3 inerente la conformità catastale del bene; dalla rappresentazione grafica di cui alla figura 2 è possibile desumere la corretta rappresentazione dell'unità immobiliare allo stato attuale dei luoghi.

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante**

presentazione di pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato il cui costo si stima in un minimo di **Euro 1.500,00** a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari (importo minimo) di **Euro 1.000,00** fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati per la regolarizzazione edilizia: Euro 2.500,00 circa.

7.3 Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale del bene presentata in data 15.01.1975.

Tali difformità riguardano modifiche di distribuzione interna dei locali, conseguenti ad opere di demolizione e costruzione di tavoli interni ed in particolare:

- è stata demolita e ricostruita porzione di tavolato interno per creare una piccola nicchia al fine di installare box doccia in bagno;
- sono state realizzate spallette murarie e posata nuova porta per accesso al corridoio di distribuzione della zona notte dal vano d'ingresso.

Si segnala altresì che, alla data del sopralluogo non era presente nè porta né telaio per l'accesso al locale cucina dal vano d'ingresso.

Per una corretta rappresentazione del bene si rinvia alla figura 2, come di seguito indicata.

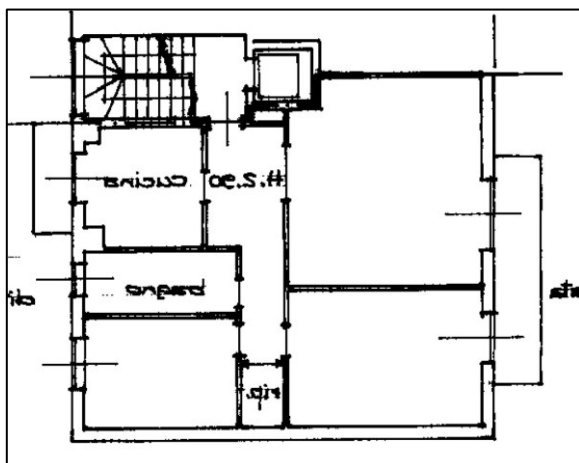


Fig. 1 - Planimetria catastale del 15.01.1975

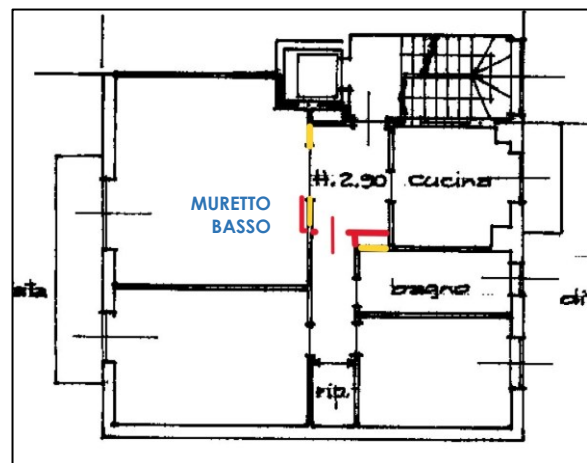


Fig. 2 - Stato dei luoghi al sopralluogo del 5.11.2024

Regolarizzabile mediante: DOCFA per scorporo cantina e diversa distribuzione interna

Presentazione n.1 DOCFA (corredato da 2 planimetrie catastali) + diritti: **Euro 1.150,00**

N.B.: Si precisa che dal 1° luglio 2020, a seguito delle precisazioni apportate alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 dell'Agenzia delle Entrate, le cantine/vani solai che presentano accesso indipendente dall'esterno o da spazi comuni condominiali, devono essere accatastate separatamente dall'immobile di cui sono pertinenza, con categoria catastale C/2. Dovrà pertanto essere soppresso l'attuale subalterno che identifica sia l'unità immobiliare principale che il vano accessorio e dovranno essere attribuiti nuovi subalterni sia all'appartamento sia alla cantina/vano saio di pertinenza.

8 - CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	90,41	100%	90,41
Balconi	mq.	8,78	30%	2,63
Cantina	mq.	4,85	25%	1,21
		104,04 mq. lordi		94,26 mq. commerciali

9 - STIMA

9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene sottoposto a pignoramento viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altre proprietà considerati alla mezzaria. Il sottoscritto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Camera di Commercio di Milano e Lodi" e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web e consultando il Portale Aste del Tribunale di Milano.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

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 di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 1° semestre 2024 – Comune di Garbagnate Milanese – Fascia/zona: Periferica/I MAGGIO, BARIANA, ENRICO FERMI - Codice zona: D1 – Microzona 1

Quotazioni di abitazioni civili di stato normale:

valore di compravendita da € 1.300,00/mq. a € 1.950,00/mq

Quotazioni di abitazioni civili di stato ottimo:

valore di compravendita da € 2.000,00/mq. a € 2.450,00/mq

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO UNICO

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	94,26	€ 1.800,00	€ 169.668,00
				€ 169.668,00

9.4 Adeguamenti della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si indica 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	€ 169.668,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e mancata verifica conformità edilizia e urbanistica :	-€ 8.483,40
• Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 3.650,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 5.434,04
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 152.100,56

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

Omesso in quanto l'immobile non risulta locato.

11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso in quanto l'immobile è interamente pignorato.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Nulla da segnalare.

Il sottoscritto Arch. Diego Emilio Fiore dichiara di provvedere a depositare telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T. e inviarne copia al Creditore Procedente a mezzo PEC o mediante email ordinaria e all'espropriato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 12 dicembre 2024

l'Esperto Nominato
arch. Diego Emilio Fiore

ALLEGATI

ALLEGATO Fotografie

all. 01 - Visura storica per subalterno;

all. 02 - Planimetria catastale;

all. 03 - Estratto di mappa;

all. 04 - Visura APE (scaduto)

all. 05 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT MI4 e MI2);

all. 06 - Certificati ipotecari in atti;

all. 07 - Atto di provenienza in atti;

all. 08 - Ispezioni ipotecarie su nominativo e subalterno;

all. 09 - Comunicazione amministratore e Regolamento di Condominio;

all. 10 - Nulla Osta n. 119/64 del 30.08.1968 + allegati ed elaborati grafici aggiornati al 20.01.1978;

all. 11 - Nulla Osta n. 68/74 del 3.04.1974;

all. 12 - Concessione Edilizia n. 44/88 del 4.05.1989;

all. 13 - Concessione Edilizia in sanatoria prof. n. 5967 del 25.09.1992;

all. 14 - Concessione Edilizia n. 92/01 del 25.09.1992;

all. 15 - Concessione Edilizia n. 39/04 del 17.09.2004 e attestato sostitutivo di agibilità del 31.08.2007;

all. 16 - CILAS Superbonus E/21/0167 - prot. n. 29683 del 15.10.2021.