

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 23/2023

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A - C.F.: 09339391006

contro:

(omissis)

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

Custode: **avv. Cristina REINA**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di LIMBIATE (MB)

Via Filippo TURATI, 39



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di LIMBIATE (MB): via Filippo TURATI, 39:

CORPO 1

Foglio 39, Mappale 445, Subalterno 1 – Categoria catastale A/3;

CORPO 2

Foglio 39, Mappale 117, Subalterno 701 - Categoria catastale C/2.

Al momento del sopralluogo effettuato in data **11-5-2023** erano presenti i signori coniugi debitori ed i figli minorenni ed è stato dichiarato che appunto l'immobile è utilizzato dalla famiglia – ved. **allegato 13**) verbale del sopralluogo.

Era presente anche un cagnolino.

Quanto sopra trova riscontro anche dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate – qui **allegato 10**) – 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:

- **(omissis)** – attualmente titolare della **proprietà per 1/1** - dichiaratasi nubile al momento dell'acquisto della **nuda proprietà del bene de quo** (23-11-1999) e sposatasi in data 28-5-2008 con **(omissis)**, in comunione legale dei beni – ved. **allegato 11.2**) – e residente a **(omissis)** dal 1-10-1998 – ved. **allegato 11.1**);

La suddetta **(omissis)** ha acquisito il diritto di piena proprietà (avendo a suo tempo acquistato la sola nuda proprietà) in seguito al decesso del padre, **(omissis)** e deceduto in data 22-2-2018 a Paderno Dugnano – ved. **allegato 11.3**) pag. 2 - il quale a sua volta era divenuto titolare dell'intero usufrutto in accrescimento a seguito del decesso della moglie, Sig.ra **(omissis)**, deceduta in data 11-11-2007 a Garbagnate Milanese – ved. **allegato 11.3**) pag. 1.

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

da libero: **€ 58.000,00.=**

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 41.000,00.=**

OSSERVAZIONI: si osserva che non sono prodotti in atti i certificati di morte dei danti causa del diritto di usufrutto a favore della debitrice **(omissis)** cui ha provveduto la scrivente – ved. **allegato 11.3**) – né tantomeno viene certificato dal Notaio, nel certificato ex art. 567 c.p.c in atti, che essa sia ora titolare del diritto 1/1 di proprietà essendovi riportata la sola NUDA PROPRIETA' – ved. **allegato 1.3**).



LOTTO UNICO

Comune di LIMBIATE (MB): via Filippo TURATI, 39: appartamento al piano rialzato e cantina.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**LOTTO UNICO****1.1. Descrizione catastale dei beni:**

Comune di LIMBIATE (MB): via Filippo TURATI, 39:

CORPO 1

Appartamento al piano Rialzato, composto da ingresso, soggiorno con cucinino, due camere e bagno, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Limbiate** come segue: **Foglio 39, Mappale 445, Subalterno 1**, via FILIPPO TURATI n. 39 Piano T, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Superficie Catastale Totale -----, Totale Escluse aree scoperte -----, Rendita Euro 232,41;

Coerenze da Nord in senso orario (*): via Turati, proprietà di terzi, cortile comune su due lati.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** nata a **(omissis)** – Usufrutto 1/1 in regime di comunione dei beni con **(omissis)**;
- **(omissis)** nato a **(omissis)** - Usufrutto 1/1 in regime di comunione dei beni con **(omissis)**;
- **(omissis)** - Nuda proprietà 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- VARIAZIONE del 25/05/1979 in atti dal 10/04/1997 CLASSAMENTO INVIM N.402551/92 (n. 22340.1/1979);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CORPO 2

Deposito al piano Interrato, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Limbiate** come segue: **Foglio 39, Mappale 117, Subalterno 701**, via FILIPPO TURATI n. 39 Piano S1, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza mq. 6, Superficie Catastale -----, Totale Escluse aree scoperte -----, Rendita Euro 7,44;

Coerenze da Nord in senso orario (*): terrapieno cortile comune, proprietà di terzi, disimpegno comune, parti comuni.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Usufrutto 1/1 in regime di comunione dei beni con **(omissis)**;
- **(omissis)** - Usufrutto 1/1 in regime di comunione dei beni con **(omissis)**;



- **(omissis)** - Nuda proprietà 1/1;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

- VARIAZIONE del 25/05/1979 in atti dal 15/10/1999 E CLASSAMENTO -ISTANZA N.5887/99 (n. 22343.1/1979);

- COSTITUZIONE del 25/05/1979 in atti dal 30/06/1987 (n. 223.43A/1979).

* * * * *

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 civile nubile alla data di acquisto dei beni di:

- **(omissis)** – attualmente titolare della **proprietà per 1/1** - dichiaratasi nubile al momento dell'acquisto della **nuda proprietà del bene de quo** (23-11-1999) e sposatasi in data 28-5-2008 con **(omissis)**, in comunione legale dei beni – ved. **allegato 11.2** – e residente a **(omissis)** dal 1-10-1998 – ved. **allegato 11.1**);

La suddetta **(omissis)** ha acquisito il diritto di piena proprietà (avendo a suo tempo acquistato la sola nuda proprietà) in seguito al decesso del padre, **(omissis)** e deceduto in data 22-2-2018 a Paderno Dugnano – **ved. allegato 11.3**) pag. 2 - il quale a sua volta era divenuto titolare dell'intero usufrutto in accrescimento a seguito del decesso della moglie, Sig.ra **(omissis)**, deceduta in data 11-11-2007 a Garbagnate Milanese – **ved. allegato 11.3**) pag. 1.

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 Limbiate (MB);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici: scomodi;

Collegamento alla rete autostradale: scomodi.



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

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

Trattasi di n. 2 palazzine condominiali di n. 4 fuori terra oltre ad un piano seminterrato con forma planimetrica di "Z" con una delle basi poste lungo la via Turati.

La porzione immobiliare in esame è costituita da un piccolo corpo posto lungo via Turati, di un solo piano fuori terra ed originariamente destinata ad abitazione del custode con sottostante centrale termica condominiale.

Le facciate sono prevalentemente intonacate a civile e/o martellinato ed in parte rivestite in piastrelline di mosaico tipo in klincker color verde acqua come la verniciatura delle recinzioni metalliche e dei parapetti metallici dei balconi.

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

L'appartamento in esame è sito al piano rialzato, ed è composto da un corridoio d'ingresso, una sala pranzo/soggiorno con cucinino, un bagno e due camere.

I materiali di finitura sono di tipo economico.

I pavimenti sono in marmette in scagliette di marmi chiari ad *opus incertum* in parte sostituiti più recentemente con piastrelle ceramiche in tinta chiara (bagno e cottura) e in linoleum color cotto (ingresso).

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 con maniglie e ferramenta in finitura ottone lucido.

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

I termosifoni sono in ghisa smaltata beige chiaro con termovalorizzatore.

In cucina e in bagno sono presenti boiler per la produzione di acqua calda per uso sanitario.

Come si evince dalla documentazione fotografica qui allegata – [allegato 3](#)) – i soffitti e la parte superiore delle pareti presentano **estese porzioni con tracce di muffa e di umidità** dovuti molto probabilmente ai ponti termici in prossimità dei travetti di calcestruzzo armato della soprastante copertura piana cui non sono stati predisposti adeguati sistemi di isolamento termico e non escludendo anche presenza di infiltrazioni da detta copertura per eventuale obsolescenza del manto di impermeabilizzazione.

L'altezza netta interna dei locali è di ca. ml. 3,34.

Al piano seminterrato dell'altra palazzina è presente la cantina.

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:

Risulta A.P.E. da ui si evince la Classe energetica G (ved. [allegato 15](#)) .

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Reperito il collaudo statico nella pratica edilizia di costruzione – ved. [allegato 12](#)) a pag. 36 e segg..

3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegati 10.n](#))

3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegato 10](#)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **11-5-2023** erano presenti i signori coniugi debitori ed i figli minorenni ed è stato dichiarato che appunto l'immobile è utilizzato dalla famiglia – ved. [allegato 13](#)) verbale del sopralluogo.

Era presente anche un cagnolino.

Quanto sopra trova riscontro anche dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate – qui [allegato 10](#)) – da cui si evince non esservi contratti d'affitto registrati e gravanti sul bene in esame.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate – qui [allegato 10](#)) – 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:

(omissis) – attualmente titolare della **proprietà per 1/1** - dichiaratasi nubile al momento dell'acquisto della **nuda proprietà del bene de quo** (23-11-1999) e sposatasi in data 28-5-2008 con **(omissis)**, in comunione legale dei beni – ved. [allegato 11.2](#)) – e residente a Limbiate in via Turati, 37 dal 1-10-1998 – ved. [allegato 11.1](#));

La suddetta **(omissis)** ha acquisito il diritto di piena proprietà (avendo a suo tempo acquistato la sola nuda proprietà) in seguito al decesso del padre, **(omissis)** e deceduto in data 22-2-2018 a Paderno Dugnano – ved. [allegato 11.3](#)) pag. 2 - il quale a sua volta era divenuto titolare dell'intero usufrutto in accrescimento a seguito del decesso della moglie, Sig.ra **(omissis)**, deceduta in data 11-11-2007 a Garbagnate Milanese – ved. [allegato 11.3](#)) pag. 1.

I **suddetti diritti** di usufrutto in comunione dei beni in favore di **(omissis)** e di nuda proprietà in



favore di *(omissis)* suddetti, furono a suo tempo stati acquistati in base ad atto di compravendita in data 23-11-1999 rep. 246.531/17.544 a rogito Notaio Giovan Giuseppe SESSA contro *(omissis)* - trascritto a Milano 2 in data 3-12-1999 ai nn. 115776/78555- [Allegati 9.1](#) e [9.2](#)).

4.2 Precedenti proprietari – ante ventennio:

I suddetti risultano dunque proprietari da ante ventennio.

OSSERVAZIONI: si osserva che nel certificato notarile in atti – anche qui [allegato 1.3](#)) – il Notaio non accerta il diritto di proprietà 1/1 a favore della debitrice esecutata (ma descrive i diritti come a suo tempo acquistati da n. 3 sopraelencati soggetti e dunque la debitrice esecutata viene riportata titolare della sola NUDA PROPRIETA') e che in atti non sono stati depositati i certificati di morte dei suddetti genitori dell'esecutata, a dimostrazione del diritto pignorato, cui ha provveduto la scrivente – ved. [allegato 11.3](#)).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – [allegati 1.n](#)).

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, **trascritto in data 10-3-2023 ai nn. 32608/22391**, 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 dal **certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciato a Bologna il 14-3-2023 dal Notaio dr Casarini Francesco di Anzola Dell'Emilia depositato sul PCT il 21-3-2023 **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 in data 8-4-2023, dalle verifiche presso l'archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copia conforme di n. 1 titolo notarile 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 14](#));

- 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

1) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 4-7-2007 ai nn. 104595/28208, a favore di [REDACTED] - contro i sig.ri (omissis), in forza di atto a rogito Notaio Tornambè Massimiliano in data 21-6-2007 rep. 8130 a garanzia di un mutuo fondiario della durata di anni 15 del complessivo importo di Euro 120.000,00.= di cui Euro 60.000,00.= per capitale.**

Detta formalità risulta **ANNOTATA di SURROGAZIONE in data 26-5-2010 n. 66563/11505 a favore di [REDACTED]** – in base ad atto a rogito Notaio Ciro De Vivo in data 14-5-2010 rep. 12089/8332, per l'importo residuo in linea capitale ed erogato di **Euro 51.531,53.= da rimborsare in anni 20;**

2) **Iscrizione ipoteca volontaria in data 20-5-2010 ai nn. 64076/14706, a favore di BANCA [REDACTED] - contro i sig.ri (omissis), in forza di atto a rogito Notaio Ciro De Vivo in data 14-5-2010 rep. 12090/8333 a garanzia di un mutuo fondiario della durata di anni 20 del complessivo importo di Euro 88.000,00.= di cui Euro 44.000,00.= per capitale.**

5.2.2 Pignoramenti

3) **Trascrizione pignoramento in data 10-3-2023 ai nn. 32608/22391, a favore di BANCA [REDACTED] (omissis), titolare della piena proprietà - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 21-12-2022, rep. n. 33219, per l'importo di Euro 73.138,91.= oltre a successivi interessi e spese.**

5.3 **Eventuali note/osservazioni:**

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO

6.1 **Spese di gestione condominiale:**

Circa Euro 3.000,00/anno compreso riscaldamento.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali



Ved. allegato Regolamento – **allegato 7.2)**

6.2 Arretrati: per l'immobile *de quo*:

Ca Euro 1.200,00.=

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – **allegato 12)**:

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Limbiate alla scrivente è stata fornita via e.mail la scansione della pratica edilizia di costruzione del fabbricato.

Da quanto riferito telefonicamente alla scrivente il Comune non ha reperito ulteriori pratiche edilizie riguardanti l'appartamento in esame successivamente alla costruzione del fabbricato.

Di seguito quanto risulta dall'**allegato 12)** suddetto:

1. **NULLA OSTA** Prot. 4763 alla nuova costruzione di due edifici ad uso abitazione in via F. Turati – mapp. 1251/c - rilasciato **in data 6-4-1961** dal Sindaco del Comune di Limbiate a **(omissis)** – ved. **allegato 12)** pag. 2 e segg.; In data 3-8-1962 risulta da relazione dell'Ufficio Tecnico che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto con Nulla Osta dell'Ufficiale Sanitario in data 21-8-1962;
2. **Dichiarazione di ABITABILITA'** rilasciata **in data 23-8-1962** dal Sindaco del Comune di Limbiate a **(omissis)** – ved. **allegato 12)** pag. 16 e segg.;

* * * * *

Rispetto alla planimetria allegata alla suddetta pratica edilizia – **allegato 12)** pag. 9 - lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:

1. Maggiore lunghezza del lato lungo della planimetria rilevata ca ml. 10,03 anziché ml. 9,40 come da progetto e comportante un **aumento della superficie lorda dell'immobile di ca mq. 3,60**;
2. In bagno è presente un vano tecnico per il contenimento della canna fumaria della centrale termica situata sotto l'appartamento in questione non ivi rappresentato;
3. Il varco tra il cucinino ed il locale attiguo (ex guardiola ed attuale soggiorno/pranzo) è leggermente più ampio;
4. Altezza netta interna superiore di ca cm. 4 rispetto al progetto originario;
5. E' presente un serramento in alluminio e vetro di chiusura della scaletta esterna di ingresso all'appartamento.

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

* * * * *



Quanto ai suddetti punti n. 2, 3 e 4 suddetti la detta non conformità a parere di chi scrive risulta irrilevante.

Quanto al suddetto punto n. 5 occorrerà rimuovere il serramento di chiusura della scaletta esterna di accesso.

Quanto al suddetto punto n. 1, fatti salvi ulteriori approfondimenti e rilievi di tutto il complesso immobiliare in questione, trattandosi di costruzione unica di n. 2 fabbricati edilizi al fine di valutare nell'insieme del complesso immobiliare l'impatto di ca. mq. 3,60 suddetti, la scrivente ritenendo di poter escludere, da una verifica sommaria, che possa trattarsi di variazione essenziale ai sensi dell'art. 54 L.R. Lombardia n. 12/2005 e s.m.i, qualifica dette difformità ai sensi dell'art. 34 D.P.R. 380/2001 e s.m.i **ritenendo applicabile il comma n. 2 di detto art. 34:**

“...2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale...”

Trattasi della cd. “fiscalizzazione dell'abuso” ex art. 34.2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che non consente il conseguimento di un titolo edilizio a sanatoria in senso vero e proprio ma rappresenta un rimedio eccezionale (alla generale ordinarietà della rimessa in pristino degli interventi non regolari) e dovuto alla valutazione (rimessa all'Amministrazione comunale su istanza di parte), in estrema sintesi, di impossibilità di ripristinare la situazione autorizzata senza compromettere le porzioni conformi (nel caso in esame mq. 3,60 ca in esubero).

Il suesposto rimedio rappresenta dunque un'eccezionalità e consente solamente la “sanatoria” dal punto di vista civilistico dell'immobile al solo fine di non precludere - attivando appunto il rimedio ex art. 34.2 suddetto - la regolare commercializzazione dello stesso negli eventuali atti di trasferimento di diritti reali e ad impedire eventuale attività repressiva al Comune.

Trattasi appunto della cd. fiscalizzazione degli abusi edilizi.

Detto rimedio risulta dunque parziale in quanto limita eventuali progetti di modifica dell'immobile che eccedano la manutenzione ordinaria in quanto, a partire da interventi di manutenzione straordinaria in su, per poter essere ritenuti regolari dal punto di vista igienico-edilizio, in occasione della presentazione della pratica edilizia comunale, eventuali futuri progetti dovranno *in toto* essere resi conformi alla disciplina urbanistica ed igienico-edilizia che sarà in vigore al tempo di detta eventuale progettazione futura, in sintesi permane, anche dopo la cosiddetta conclusione presso il Comune della procedura ex art. 34.2 suddetto, un vizio sostanziale sull'immobile.

Quanto sopra fatte salve verifiche su tutto il complesso edilizio a suo tempo unitariamente costruito.

* * * * *

La sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 risulta pari a ca Euro 5.616,00.= cui vanno aggiunti i costi tecnici per cui nel complesso di può prevedere indicativamente una spesa di ca **Euro 8.000,00.=** oltre oneri di legge e diritti.



7.2 Vincoli

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 17**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.3 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale attuale è conforme a quella a suo tempo autorizzata tuttavia la violazione di superficie di cui sopra comporta di conseguenza una irregolarità anche di natura urbanistica.

7.4 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 7.1**) – tuttavia la scala esterna, disegnata in scala risulta larga ca ml. 1,70 anziché ml. 1,30 rilevati durante il sopralluogo e dunque la corrispondente superfici interna risulta ivi rappresenta, ancorché di poco, in diminuzione 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 inoltre che nella visura catastale vi è un errore nell'intestazione catastale in quanto la debitrice esecutata viene indicata con *(omissis)* anziché *(omissis)*;
2. si segnala altresì che nella visura catastale i diritti sui beni non sono aggiornati con il decesso dei genitori della debitrice;
3. si segnala infine che non sono indicati i mq. catastali dell'appartamento.

* * * * *

Occorrerà conseguentemente presentare idonea variazione catastale DOCFA oltrechè rimuovere il serramento in metallo e vetro posto all'inizio della scaletta esterna, il tutto per una spesa ca di **Euro 2.000,00.=** 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 rialzato	Mq.	58,00	1	58,00
Cantina al piano seminterrato		7,00	0,25	2,00
Quota enti comuni 2%				1,00
				Totale arr. mq. 61,00

9 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 16.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – [allegato 16.1](#)):

Semestre 2/2022 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in stato normale Euro/mq. 1.200,00/1.700,00, **valore medio: Euro/mq. 1.450,00**

Borsino Immobiliare – [allegato 16.2](#)):

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di 2a fascia Euro/mq. 973,00/1.285, **valore medio: Euro/mq. 1.129,00**

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 + C2	61,0	€ 1.200,00	€ 73.200,00

Totale arr. Euro 73.000,00.=

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 UNICO	€ 73.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 3.650,00
•	
Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative e di massima:	€ 8.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 2.000,00
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 1.200,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 58.150,00

arrotondato

€ 58.000,00

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, direttamen-



te 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 al legale della debitrice esecutata, alla Custode ed al creditore procedente ed al Custode tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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, 21-9-2023

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone

(segue: ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie gravanti sui beni pignorati
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto debitrice ese
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile A3
-  1.2.3) Ispezione ipotecaria per immobile C2
-  1.2.4.1) Denuncia succ altri beni
-  1.2.4.2) Nota Tras Den Succ altri beni
-  1.3) Certificato notarile in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Inquadramento aerofotografico
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6.1) Elaborato planimetrico Mapp. 445 non c'è
-  6.2) Elaborato planimetrico Mapp. 117 non c'è
-  7.1) Planimetria catastale appartamento
-  7.2) Planimetria catastale cantina
-  8.1) Visura CF Foglio 39 Mapp. 445 Sub. 1 A3
-  8.2) Visura CF Foglio 39 Mapp. 117 Sub. 701 C2 mq. 6
-  8.3) Visura CT Fg. 39 Mapp. 445
-  8.4) Visura CT Fg. 39 mapp. 117
-  9.1) Atto provenienza dei beni eseguita e dante causa
-  9.2) Nota Tras atto di provenienza
-  10) Risposta Agenzia Entrate Non presenti affitti
-  11.1) Certificato residenza
-  11.2) Estratto per riassunto atto di matrimonio
-  11.3) Certificati morte genitori eseguita
-  12) Atti di fabbrica PRA1961-PDC-4763
-  13) 11-5-23 Verbale arch. Nardone sopralluogo
-  14) Regolamento di condominio
-  15) APE_10802700078713
-  16.1) Quotazioni Immobiliari Geopoi Agenzia Entrate
-  16.2) Quotazioni Immobiliari Borsino Immobiliare
-  17) Vincoli In Rete

* * * * *

