

TRIBUNALE DI MILANO
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 899/2021

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Galioto

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

Unità immobiliari in Comune di Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 7/N

Corpo 1: Appartamento posto al piano quinto (6° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (fg.8, mapp.113, sub.31)

Corpo 2: Posto auto coperto al piano interrato (fg.8, mapp.111, sub.420)



Esperto alla stima: **Omissis**
Codice fiscale OMISSIS
Studio in Via - Milano
Telefono omissis
Email: omissis
Pec omissis

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo 1

Bene in Comune di Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 7

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

Dati Catastali: **foglio 8, particella 113, subalterno 31**

Corpo 2

Bene in Comune di Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 7

Categoria: **C6** [Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 8, particella 111, subalterno 420**

Stato occupativo (valevole per tutti corpi):

Al sopralluogo le unità immobiliari sono state rese accessibili dal Sig. Omissis(debitore esecutato).

Contratti di locazione in essere (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Comproprietari (valevole per tutti corpi):

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO UNICO (Corpi 1 e 2)

libero: **Euro 118.800,52**

LOTTO UNICO**BENI IN PIEVE EMANUELE – VIA DEI PINI N. 7/N**

Appartamento posto al piano quinto (6° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato oltre a posto auto coperto al piano interrato.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano quinto (6° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**fg.8, mapp.113, sub.31**)

1.1 Descrizione giuridica del bene (da atto di provenienza)

Unità immobiliare in Comune di Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 7, Scala N, consistente in appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quinto (6° f.t.) – interno 31 - composto da due locali, cucina, sevizio e ripostiglio con annesso vano di cantina al piano interrato - interno 215.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **Omissis** nato a Agrigento il 17/09/1971, C.F. OMISSIS, di stato libero all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Ulteriori informazioni sui debitori (valevole per tutti i corpi):

Da certificato di residenza richiesto dalla scrivente al Comune di Milano ed acquisito in data 30.11.2021, il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta essere residente in comune di Pieve Emanuele, presso il bene oggetto della presente procedura esecutiva in Via dei Pini n.7/N interno 31; la famiglia anagrafica è composta oltre che dal debitore stesso, da Omissis nato il 6.08.1977 ad Agrigento e Omissis nata il 12.11.1988 a Sonsonate (El Salvador).

Da certificato di stato civile acquisito in pari data il Sig. Omissis (debitore esecutato) risulta di stato libero.

(all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia; all. 02 - Certificato di stato civile)

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 8, particella 113, subalterno 31**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 78 m², totale escluse aree scoperte 71 m², rendita Euro 302,13

Indirizzo: Comune di Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 7 piano: 5-S1 scala: N

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0902786 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 336743.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

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

1.4 Coerenze

Dell'appartamento: prospetto su enti comuni da due lati, altro appartamento (sub. 32 scala N) e pianerottolo comune d'accesso, altro appartamento (sub. 30 scala N):

del vano cantina: enti comuni, altra cantina (sub. 37), corridoio comune d'accesso e altra cantina (sub. 25).

(all. 03 - Visura storica sub.31; all. 04 - Planimetria catastale sub.31; all. 05 - Estratto di mappa fg. 8, mapp. 113 e 111)

1.5 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del medesimo, nessuna.

Corpo 2: Posto auto coperto al piano interrato (fg.8, mapp.111, sub.420)

1.1 Descrizione giuridica del bene (da atto di provenienza)

Unità immobiliare sita in Comune di Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 7, consistente in posto auto coperto al piano interrato – interno 9.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di **Omissis** nato a Agrigento il 17/09/1971, C.F. OMISSIS, di stato libero all'atto di acquisto.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele come segue

Intestato 1: **Omissis**, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 8, particella 111, subalterno 420**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 5, consistenza 10 mq, superficie catastale totale 10 m², rendita Euro 23,76

Indirizzo: Comune di Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 7 piano: S1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2011 derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0902694 in atti dal

31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 336651.1/2011);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;

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

1.4 Coerenze

Area comune d'accesso, altro posto auto (sub. 419), altro posto auto (sub. 427, altro posto auto (sub. 421).

(all. 06 - Visura storica sub.420; all. 07 - Planimetria catastale sub.420; all. 05 - Estratto di mappa (fg. 8, mapp. 113 e 111)

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 Pieve Emanuele

Fascia/zona: Centrale / PIEVE EMANUELE

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 dal bus - linea 222; a 200 mt. circa dal bus - linea 220, a 600 mt. circa dal bus - linea 328, a 1.1 Km circa dal passante ferroviario, fermata Pieve Emanuele

Principali collegamenti viabilistici: a circa 6 Km dallo svincolo della Tangenziale Ovest di Milano – A50.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto si inserisce all'interno di più ampio complesso residenziale, nel lotto edilizio denominato "Complesso A", costituito da 3 corpi fabbricati di cui il più ampio con dislocazione planimetrica a "C" e prospetto principale rivolto verso Via dei Pini e due edifici di dimensione minore con tipologia a torre. E' presente giardino centrale comune, sovrastante il piano interrato del complesso edilizio, destinato ad autorimessa condominiale suddivisa in posti auto. Tutti i fabbricati sono costituiti da nove piani fuori terra oltre a piano interrato, destinato a cantine e posti auto. Le unità immobiliari oggetto della presente si trovano all'interno dell'edificio denominato "Torre S", accessibile dalla "Scala N" raggiungibile dal porticato comune del fabbricato posto al piano rialzato ed accessibile dal marciapiede

mediante scala esterna prospiciente Via delle Betulle; è altresì presente ulteriore scala d'accesso al porticato posta lungo Via Dei Gelsi. L'accesso all'atrio condominiale avviene dal porticato comune per mezzo di portone in alluminio e vetri con doppia anta a battente. L'accesso carrai al piano interrato destinato ad autorimessa avviene da Via dei Gelsi per mezzo di cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale; sono presenti ulteriori accessi carrai posti su Via delle Betulle e Via Niccolò Paganini.

- Struttura: travi e pilastri in c.a.;
- copertura; piana con manto impermeabile;
- solai; in laterocemento;
- balconi: sono presenti verande a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in muratura;
- facciate: con finitura in intonaco tinteggiato;
- accesso carrai: cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso al vano scala condominiale: portone in alluminio e vetri con anta a battente;
- scale: a rampe parallele con rivestimento in marmo;
- ascensore: sono presenti 2 ascensori;
- servizio di portineria: presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Concessione Edilizia N. 41/79 dell' 8.06.1979 e successiva variante.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano quinto (6° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (fg.8, mapp.113, sub.31)

Unità immobiliare posta in Comune di Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 7/N, consistente in appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quinto (6° f.t.) – interno 31 - composto da due locali, cucina, servizio e ripostiglio con annesso vano di cantina al piano interrato – interno 215. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con rivestimento di pannelli in legno, serratura rinforzata ed anta a battente.

E' presente veranda con struttura in alluminio e tamponamenti in policarbonato, avente affaccio sul fronte Nord-Est del fabbricato, accessibile dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera da letto.

Appartamento

- Esposizione: doppio affaccio a Nord-Est e Sud-Est;
- porta di accesso: in legno con serratura rinforzata ed anta a battente;

- infissi esterni: in alluminio con vetro normale;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica oltre a zanzariere;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in cucina ed in bagno;
- pavimenti: prevalentemente in parquet di legno, in ceramica nel bagno ed in cucina;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas installata in cucina;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno oltre a predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. massima rilevata al colmo mt. 2.76.
- condizioni generali: normali.

La cantina di pertinenza dell'unità immobiliare, identificata con il n. di interno 215, è posta al piano interrato del fabbricato e risulta accessibile da corridoio comune per mezzo di porta metallica con anta a battente; internamente presenta pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate.

Vano cantina:

- porta d'accesso: metallica con anta a battente;
- pavimento: battuto di cls;
- pareti: intonacate;
- altezza dei locali: non rilevata.

Corpo 2: Posto auto coperto al piano interrato (fg.8, mapp.111, sub.420)

Unità immobiliare sita in Comune di Pieve Emanuele, Via dei Pini n. 7, consistente in posto auto coperto identificato con il n. 9, posto al piano interrato del fabbricato, accessibile da Via del Gelsi per mezzo di rampa carraia in asfalto con cancello d'ingresso in ferro ad apertura scorrevole manuale. Il posto auto risulta delimitato da linee in pittura gialla e presenta pavimentazione in asfalto, così come il corsello di distribuzione comune.

2.4 Certificazioni energetiche: immobili non censiti al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevati.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 3.12.2021.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario Omissis, è stata ricevuta dal Sig. Omissis (debitore esecutato) il quale risulta residente presso il bene in oggetto.

3.2 Esistenza contratti di locazione (valevole per tutti i corpi)

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura aventi quali dante causa l'esecutato, come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate.

(all. 08 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta e Legnano)

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio, che fa stato fino al 5.11.2021 *(all. 09)*, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza *(all. 10)* nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate *(all. 11)* valide fino all'11.02.2022, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis

In forza di piano di dismissione di patrimonio immobiliare pubblico (già INAIL), di unità immobiliari occupate in Pieve Emanuele Via dei Pini 7, con scrittura privata in autentica del Notaio Omissis di Milano in data 14.12.2004 n. 1267/166 di repertorio, registrato a Milano 1 il 18.12.2004 al n. 16367 serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 21.12.2004 ai nn. 185008/97069, a carico di Omissis.

N.B.: come indicato nell'atto di provenienza dei beni, lo stesso veniva stipulato a seguito di Verbale d'asta a rogito del Notaio Dott.ssa Omissis in data 5.11.2004 n. 1214/158 di repertorio, registrato a Milano 1 il 16.11.2004, con il quale il Sig. Omissis si era aggiudicato le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

Nell'atto si precisa che:

*“la parte acquirente dichiara di essere edotta che sul complesso immobiliare in oggetto grava servitù relativa all'impianto di distribuzione dell'energia elettrica negli stabili di Via dei Pini n. 5, 6 e 7 ed alla installazione di apparecchiature di tre cabine per la trasformazione dell'energia in bassa tensione, nonché alle condutture elettriche di collegamento della cabine alle proprie reti, nascenti dalla **costituzione di servitù stipulata con “Omissis”, con atto autenticato dal notaio Omissis di Milano in data 22 ottobre 1981 al n. 42.733** di repertorio, registrato a Milano, Atti Privati, il 30*

ottobre 1981 al n. 52579 seri 2°, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II° in data 12 novembre 1981 ai numeri 65065/50965".
(all. 10 - Atto di provenienza)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 30.11.2001 al 21.12.2004

In forza di decreto di trasferimento di beni a titolo oneroso a firma del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministro del Lavoro e delle Politiche Sociali in data 30.11.2001, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 290 il 14.12.2001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 9.12.2004 nn. 177876/93172, a carico di Omissis.

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 18.07.1983 al 14.12.2001

In forza di atto Notaio Omissis di Roma in data 8.07.1983 n. 1486 di repertorio, registrato a Roma l' 8.07.1983 al n. 33135 serie 1/A, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 15.07.1983 ai nn. 43002/3441 a carico di Omissis.

Proprietà per 1/1 di Omissis dal 5.12.1980 al 15.07.1983

In forza di atto per conferimento d'azienda con verbale d'assemblea ricevuto dal Notaio Omissis di Roma in data 5.12.1980 n. 3792/1208 di repertorio, registrato a Roma il 9.12.1980 al n. 18009 serie 1/B, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 7.12.1980 ai nn. 69680/55630 a carico della Soc. Omissis.

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma del Dott. Omissis Notaio in , che fa stato fino al 5.11.2021 (all. 09), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (all. 10) nonché dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (all. 11) valide fino all'11.02.2022, 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:

La scrivente segnala che, nell'atto di provenienza del bene (all. 10,) si fa riferimento a:

“convenzione stipulata tra la società “Omissis” ed il Comune di Pieve Emanuele **con atto ricevuto dal notaio Omissis di in data 11 luglio 1977 al n. 5.755/455 di repertorio**, registrato ad Abbiategrasso il 28 luglio 1977 al n. 506 vol. 95, trascritto presso la citata Conservatoria in data 5 agosto 1977 ai numeri 36075/30250”.

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 21.01.2009 ai nn. 5780/1145 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Omissis in data 30.12.2008 rep. nn. 6688/5451

a favore di Omissis con sede in Torino, c.f. ...

contro Omissis

Grava sulla quota di 1/1 dei beni oggetto della presente procedura esecutiva.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 2.08.2021 rep. 10728 trascritto a Milano 2 in data 16.09.2021 ai nn. 129949/88388 contro Omissis per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di Omissis.

- **Altre trascrizioni:** non rilevate.

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

La scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie sull'immobile e sul nominativo del debitore (all. 11) valide fino all'11.02.2022; rispetto alla certificazione notarile in atti (all. 09) non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede a Milano Via, che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 2.983/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 1.681,39.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 3.348,93

di cui:

Euro 1.681,39 relativi alla gestione ordinaria 2020 ed

Euro 1.667,54 relativi alla gestione ordinaria 2021.

Come segnalato dell'amministratore dello stabile, a carico del debitore risulta ulteriore debito pregresso pari ad Euro 4.974,54 oltre ad "addebiti personali" e spese legali per l'anno 2021 pari ad un totale di Euro 2.580,84.

Eventuali spese straordinarie già deliberate: "sono state deliberate le spese straordinarie come previsto dal decreto rilancio n. 34, senza addebito spese nei confronti dei condomini, ma usufruendo della cessione del credito".

Cause in corso: risultano altre pratiche legali in corso.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica segnalata.

CIS (Certificato di idoneità Statica: non ancora richiesto dal condominio.

(all. 12 - Estratto conto spese condominiali 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 insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati.

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

7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Concessione Edilizia N. 41/79 dell' 8.06.1979 e successiva variante.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pieve Emanuele all'interno del "Sistema consolidato" della città, in "Tessuto urbano ad impianto unitario a lata densità" (art. 26 PdR) e ricade anche all'interno delle aree a media sensibilità paesaggistica; risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile risulterebbe conforme dal punto di vista urbanistico.

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

La sottoscritta ha richiesto accesso agli atti edilizi mediante procedura telematica in data 24.11.2021 ed in data 25.01.2022 ha effettuato visura presso l'ufficio tecnico del Comune di Pieve Emanuele.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Concessione Edilizia N. 41/79 dell' 8.06.1979 - Prot. 557/78**

Intestazione: Soc. Omissis

Con la C.E. in oggetto si autorizzavano opere per la realizzazione di “nuova costruzione del Piano di Lottizzazione approvato “Complesso A”.

(all. 13 - C.E. n. 41/79 dell' 8.06.1979 ed Elaborati grafici)

- **Concessione Edilizia in variante N. 125/79 del 17.12.1979 - Prot. 8024**

Intestazione: : Soc. Omissis

La C.E. in oggetto veniva rilasciata per l'“*approvazione dei tipi aggiornati del complesso A in variante alla C.E. N. 41/79 dell' 8.06.1979 pratica n° 41-79*”

(all. 14 - C.E. n. 125/79 del 17.12.1979 ed Elaborati grafici)

Successivamente alla presentazione della C.E. in variante di cui sopra veniva rilasciata:

- Autorizzazione di Abitabilità P.E. 41/79 del 4.07.1983 inerente l'edificio residenziale posto in Via dei Pini 7 – Edificio A.

(all. 15 - Autorizzazione di Abitabilità P.E. 41/79 del 4.07.1983)

Successivamente alla visura atti effettuata dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve Emanuele, la sottoscritta riceveva dall'ufficio medesimo a mezzo mail, ulteriore pratica edilizia che di seguito riporta (anche se riferita a diverso edificio):

- **Permesso di Costruire n. 115/21 del 4.08.2021 - Provvedimento n. 13829**

La P.E. in oggetto veniva rilasciata “*IN RIFERIMENTO alla documentazione relativa al procedimento di "Permesso di costruire presentata da Omissis (C.F.-P.I.: Omissis) in data 05/07/2021, registrata con prot. n° 2021/0013829 inerente i lavori di seguito sinteticamente descritti: "Nell'ambito di un **intervento di riqualificazione dei prospetti e di rigenerazione urbana** si prevede la posa, a filo esterno di tutti i balconi esistenti, di serramenti di chiusura per la formazione di verande e la modifica dei parapetti esistenti con formazione di fasce verticali chiuse per interrompere l'effetto di finestra a nastro" da eseguirsi in Via dei Pini, e riguardanti il foglio 8 mappali 120, 119 e 118*”.

(all. 16 - Permesso di Costruire n. 115/2021 del 4.08.2021 - Provvedimento n. 13829)

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano quinto (6° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**fg.8, mapp.113, sub.31**)

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente

conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici presentati in variante alla Concessione Edilizia N. 41/79 dell' 8.06.1979, ad eccezione della formazione di veranda mediante chiusura del terrazzo con posa di serramenti metallici e pannelli in policarbonato.

Regolarizzabili mediante

smantellamento della chiusura del terrazzo (salvo che il Condominio non presenti pratica edilizia in sanatoria o Permesso di Costruire analogo a quello presentato per l'edificio di Via dei Pini ...).

Il costo per lo smantellamento dei serramenti che formano la veranda è stimato in un importo minimo pari ad **Euro 1.000,00**.

Corpo 2: Posto auto coperto al piano interrato (fg.8, mapp.111, sub.420)

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato negli elaborati grafici presentati in variante alla Concessione Edilizia N. 41/79 dell' 8.06.1979.

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano quinto (6° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (fg.8, mapp.113, sub.31)

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 16.10.1981, ad eccezione della formazione di veranda mediante chiusura del terrazzo con posa di serramenti metallici e pannelli in policarbonato. **Si segnala che la planimetria catastale non necessiterà di presentazione di DOCFA nel caso di ripristino dello stato esistente.**

Nel caso di pratica edilizia a sanatoria della veranda si renderà necessaria regolarizzazione mediante presentazione di DOCFA per migliore identificazione; costo indicativo:

presentazione n. 2 DOCFA + diritti catastali: Euro 1.150,00

N.B.: Si precisa che dall' 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.

Corpo 2: Posto auto coperto al piano interrato (fg.8, mapp.111, sub.420)

Nel corso del sopralluogo il bene in oggetto è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 16.10.1981.

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Corpo 1: Appartamento posto al piano quinto (6° f.t.) con annesso vano cantina al piano interrato (**fg.8, mapp.113, sub.31**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	67,50	100%	67,50
Balcone / Veranda	mq.	26,16	30% fino a 25 mq 10% quota ecc.	7,62
Cantina	mq.	4,37	25%	1,09
		98,03		76,21
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 2: Posto auto coperto al piano interrato (**fg.8, mapp.111, sub.420**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Posto auto	mq.	8,55	100%	8,55
		8,55		8,55
		mq. lordi		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 altra proprietà considerati alla mezzaria.

La sottoscritta, 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 del confronto di mercato 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.

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 2021 – Comune di Pieve Emanuele – Fascia/zona: Centrale / PIEVE EMANUELE - Codice zona: B3 – Microzona 0

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 1.100,00/mq. a € 1.200,00/mq.

Quotazioni di box auto di stato normale:

valore di compravendita da € 750,00/mq. a € 1.000,00/mq.

- TeMA - 1° semestre 2021 – Comune di Pieve Emanuele /Centro

Quotazioni "Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare":

valore di compravendita da € 1.100,00/mq. a € 1.300,00/mq.

Quotazioni di box auto:

valore di compravendita da € 15.000,00 a € 17.000,00 a corpo.

- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	76,21	€ 1.600,00	€ 121.936,00
Posto auto	C/6	8,55	€ 900,00	€ 7.695,00
				€ 129.631,00

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 (Corpi 1 e 2)	€ 129.631,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 6.481,55
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 1.000,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi :	-€ 3.348,93
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 118.800,52

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.

La sottoscritta omissis 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'esecutato a mezzo posta ordinaria/email.

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.

Milano, 15 febbraio 2022

l'Esperto Nominato
omissis

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie

all. 01 - Certificato di residenza e stato di famiglia;

all. 02 - Certificato di stato civile;

all. 03 - Visura storica sub.31;

all. 04 - Planimetria catastale sub.31;

all. 05 - Estratto di mappa fg. 8, mapp. 113 e 111);

all. 06 - Visura storica sub.420;

all. 07 - Planimetria catastale sub.420;

all. 08 - Comunicazione agenzia delle entrate (UT Magenta e Legnano);

all. 09 - Certificazione notarile in atti;

all. 10 - Atto di provenienza;

all. 11 - Ispezioni ipotecarie;

all. 12 - Estratto conto spese condominiali e Regolamento di Condominio;

all. 13 - C.E. n. 41/79 dell' 8.06.1979 ed elaborati grafici;

all. 14 - C.E. n. 125/79 del 17.12.1979 ed elaborati grafici;

all. 15 - Autorizzazione di Abitabilità P.E. 41/79 del 4.07.1983;

all. 16 - Permesso di Costruire n. 115/2021 del 4.08.2021 - Provvedimento n. 13829.