



Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 416/21

Giudice delle Esecuzioni: **Chieffo Ida Maria**

promossa da:

Debitore:

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-05-2022 ore 13.30

Custode: Avv. Cinzia Pedullà

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare, appartamento + cantina

Largo Rovedine n 12 - Opera



Dati Catastali

Corpo A

Beni in Opera, Via Largo Rovedine n. 12

Categoria: A/3 - C/2 [Abitazione + cantina] Classe 3 imm. Edificato ante 1990

Dati Catastali: foglio 7 particella 446, subalterno 64 abitazione + 91 cantina

Rendita Abitazione: € 320.20

Rendita cantina: € 3,72

Stato occupativo

Al sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose, sono presenti oggetti e mobili.

Contratti di locazione in essere

Lo scrivente ha provveduto ad inoltrare istanza di verifica e ad oggi lo scrivente è in attesa di risposta. Rispetto a quanto indicato dalla proprietaria e quanto riscontrato all'interno dell'immobile l'immobile risulta libero. Si riserva di integrazione immediata qualora dovessero arrivare notizie in merito.

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 145.000,00**

Note

Riguardo tale immobile si dichiara, in base alla documentazione reperita, che non vi sono motivi ostativi per la vendita.



LOTTO 001

(locale residenziale ad uso abitativo + cantina)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: Unico A

1.1. Descrizione del bene

1.2. In Comune di Opera (MI) Largo Rovane 12, abitazione piano Primo ed S.1 di un fabbricato condominiale ad uso di civile abitazione, ed autorimesse, elevato a 7 piani fuori terra composto da: ingresso soggiorno, tinello cottura, disimpegno, bagno cameretta e camera matrimoniale. **(all. n1 Documentazione Foto).**

1.3. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

1/2 di proprietà di _____ nato a _____ il _____

CF: per il diritto di proprietà .

1/2 di proprietà di _____

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.4. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Opera, come segue: **(all. 5.)**

Intestati:

1/2 di proprietà di _____

1/2 di proprietà di _____

dati classamento: categoria A/3 Classe 3 consistenza vani 4 rendita 320,20 mq 60

C/2 Cantina piano S1 mq. 3 rendita 3.72

Indirizzo: Largo Rovane 12, Opera, Milano

Dati derivanti da: Atto di compravendita del 01/06/2007 Pubblico Ufficiale Sapuppo Stefano Sede Binasco (MI) Repertorio, 9135 Mod. Unico n. 44684.1/2007 Reparto Pi di Mi 2 reg. in data 03-06-2007 – Milano 5 in atti dal 06-06-2007

1.5. Coerenze

Dell'appartamento: con cortile comune su più lati, appartamento, sub 65, pianerottolo, appartamento sub 63

la cantina: corridoio, cantina sub 92, cortile comune su due lati.

1.6. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: dalla documentazione visionata alla data della stima, non riscontrate.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Opera, (Milano) area parco sud di Milano

Fascia/zona: periferica della città di Opera

Destinazione: residenziale



Tipologia prevalente: residenziale

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

Servizi offerti dalla zona: scuola primaria e secondaria, farmacia

Principali collegamenti pubblici: linea autobus

Metro più Vicina: Non presente

Collegamento alla rete autostradale:

circa 1,50 km tangenziale, superstrada 2Km autostrada 4 km.

Aeroporto Linate 10 Km

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.1 Documentazione fotografica)

Edificio al piano primo (sec. fuori terra) di un complesso residenziale di sette piani fuori terra costruito con autorizzazione rilasciata il 14-02.1989.

- struttura: struttura in c.a.
- facciate: rivestimento in intonaco;
- accesso: diretto dal cortile di proprietà;
- scala interna: scala con rampe con configurazione parallela;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. foto1 Documentazione fotografica)

Piano primo appartamento: ingresso/sogg., cucinotto, disimpegno, bagno, camera e cameretta ;

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza di circa mt 2.00;
- pavimenti: in listelli di legno, parquet posato dappertutto, tranne che in cucina dove si trovano piastrelle in ceramica 30*20 di colore blu gres al piano terra e in piastrelle di ceramica nel piano interrato e nei bagni;
- infissi interni: in legno doppia camera;
- infissi esterni: avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: blindata, mono mandata, rivestita in legno;
- porte interne: in legno con finitura a naturale;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. Termico termosifoni e termostato;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno a gas;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, doccia;



- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 2.70 per piano terra;
- condizioni generali dell'appartamento discreto nel mantenimento generale.
- Necessita di svuotamento finale, tinteggiatura e pulizia.

Piano cantinato: presente

- porta d'accesso: presente
- pavimento: presente
- pareti e plafone: presente

2.4. Breve descrizione della zona

L'area in cui ricade l'immobile è una zona periferica del Comune di Opera, in particolare il Comune interessato si trova a sud del Comune di Milano.

Il quartiere è caratterizzato da un'edilizia residenziale e unità commerciali prevalenti con ampie aree destinate a parcheggio e al verde pubblico. Nella zona sono presenti le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Abbazia di Mirasole, Abbazia di Chiaravalle, Parco Agricolo Sud Milano.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non risulta alcuna certificazione energetica. No

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presente.

Certificazioni di idoneità statica

Non presente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/03/2022 nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni. **(all. 2 verbale di accesso)**.

Esistenza contratti di locazione

Lo scrivente ha presentato domanda sulla verifica o meno di contratti di locazione ed è ancora in attesa di risposta. Ci si riserva di aggiornamento immediato, ma dalla presa visione dell'immobile lo stesso non risulta abitato, (in attesa di conferma).

(all. 8 risposta ag. Entrate)

4 PROVENIENZA (all. 4 atto di acquisto)

4.1. Attuali proprietari

- 1/2 di proprietà di
3. 1/2 di proprietà di

4.2. Precedenti proprietari



- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2006 fino al 01/06/2007), con atto stipulato il 02/02/2006 a firma del Notaio Stefano Sapuppo ai nn. 7138/4825 di repertorio, trascritto il 06/02/2006 all' Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 16697/8471.
- per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (ante ventennio fino al 19/07/1999), con atto stipulato il 10/03/1987 a firma del Notaio Carlo Magaldi ai nn. 30404 di repertorio, trascritto il 22/06/1988 all' Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 49379/35657.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 03)

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni:** Non presenti
- **Misure Penali:** Non Presenti
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:** Non presenti
 - **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:** Non presenti

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 01/06/2007 a firma del Notaio Stefano Sapuppo ai nn. 9136/6488 di repertorio, iscritta il 05/06/2007 all' Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 85097/22654, a favore di
, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 390.000,00.

Importo capitale: € 195.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Annotazione presentata il 10/09/2013 al Servizio di P.I. di Milano 2, RG 83540, RP 11140, Atto di rinegoziazione.

ISCRIZIONE del 05/06/2007 - Registro Particolare 22654 Registro Generale 85097Pubblico ufficiale SAPUPPO STEFANO Repertorio 9136/6488 del 01/06/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11140 del 10/09/2013 (RINEGOZIAZIONE)

- **Pignoramenti:**

TRASCRIZIONE del 28/04/2021 - Registro Particolare 39871 Registro Generale 58653

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 4987 del

15/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILINota disponibile in formato elettronico

Tale pignoramento interessa solo l'appartamento individuato al foglio 7, particella 446, subalterno 64

ANNOTAZIONI:



ANNOTAZIONE del 23/05/2003 - Registro Particolare 14989 Registro Generale 79889 Pubblico ufficiale MAGALDI CARLO Repertorio 47809 del 16/12/1991 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Nota disponibile in formato elettronico
Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 14634 del 1989

ANNOTAZIONE del 07/09/2006 - Registro Particolare 30074 Registro Generale 138396 Pubblico ufficiale SAPUPPO STEFANO Repertorio 7199 del 15/02/2006 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico -
Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 14634 del 1989

◦ **Altre trascrizioni**

Pignoramento, stipulato il 12/08/2017 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 30688 di repertorio, trascritto il 08/09/2017 all' Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 107895/69228, a favore di , contro , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

Pignoramento, stipulato il 25/10/2017 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Milano ai nn. 35609 di repertorio, trascritto il 25/10/2017 all' Agenzia delle Entrate - Milano 2 ai nn. 128067/82394, a favore di , contro , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

TRASCRIZIONE del 21/07/2014 - Registro Particolare 46683 Registro Generale 6704 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 10402 del 26/05/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/02/2006 - Registro Particolare 8471 Registro Generale 16697 Pubblico ufficiale SAPUPPO STEFANO Repertorio 7138/4825 del 02/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 06/02/2006 - Registro Particolare 8471 Registro Generale 16697 Pubblico ufficiale SAPUPPO STEFANO Repertorio 7138/4825 del 02/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 05/08/1999 - Registro Particolare 57040 Registro Generale 83603 Pubblico ufficiale DE GREGORI ANDREA NOTAIO Repertorio 3915 del 19/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

(all. 3 certificato ipo-catastale)

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal sig.ra Di meo Rossella con il seguente numero di telefono e. mail _____ che, ha fornito le informazioni che seguono.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: quote millesimali Millesimi: di proprietà 5,076 / gestione parti comuni 5,262 / ascensori 4,45.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: Spese consuntivo gestione ordinaria 2020 Euro 806,24. Spese consuntivo gestione ordinaria 2021 Euro 1.212,56. Tot. € 2.018,8

Importo spese annue: circa € 1.000,00 circa



Eventuali spese preventivate e deliberate Spese straordinarie per le quali l'assemblea ha approvato il preventivo: fondo spese per lavori straordinari (pratiche agibilità condominio e spese relative Euro 499,37.

Lavori facciate superbonus (spese amministrative e pratiche fiscali, al netto della cessione credito) Euro 824,00.

Lavori ringhiere balconi (al netto della cessione credito) Euro 397,74.

Eventuali problematiche strutturali: Da una visione ad occhio nudo non risulta necessario alcun intervento strutturale.

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 Presenti

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1990 ed è stato edificato con Concessione edilizia N. 9/89 e successive varianti, intestata a per lavori di Costruzione di casa civile abitazione per n. 5 edifici condominiali A1 - A2 - A3 - A4 - A5 in attuazione del P.L. "I Girasoli 2" approvato con deliberazione C.C. n. 221 del 22/12/1988., presentata il 14/09/1988 con il n. 11859 di protocollo, rilasciata il 14/02/1989 con il n. 50/88 Prot. 11859 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Concessione edilizia N. 30/89 e successive varianti, intestata a per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E 9/89 del 14/02/1989 relativi alla sezione delle palazzine, di quota diversa di imposta della costruzione originaria., presentata il 21/04/1989 con il n. 5192 di protocollo, rilasciata il 08/06/1989 con il n. 16/89 Prot. 5192 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Non risulta presentata la domanda di agibilità. L'edificio originariamente era individuato toponomasticamente in via dello Zerbo.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 3 del Consiglio Comunale del 20/03/2013 e successive varianti. oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Bareggio e risulta **conforme** alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato come edilizia convenzionata come tutti gli immobili realizzati sulle aree comprese nel Lotto BA/2 per le quali è stato sottoscritta la convenzione ex art. 31 commi 45 e seguenti della L. 23/12/448.

6.3. Pratiche edilizie - Ufficio del Comune Opera - (all. 07):

- L'immobile risulta edificato con Concessione edilizia N. 9/89 e successive varianti, intestata a per lavori di Costruzione di casa civile abitazione per n. 5 edifici condominiali A1 - A2 - A3 - A4 - A5 in attuazione del P.L. "I Girasoli 2" approvato con deliberazione C.C. n. 221 del 22/12/1988., presentata il 14/09/1988 con il n. 11859 di protocollo, rilasciata il 14/02/1989 con il n. 50/88 Prot. 11859 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Alla predetta concessione segue Concessione edilizia N. 30/89 e successive varianti, intestata a , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E 9/89 del 14/02/1989 relativi alla sezione delle palazzine, di quota diversa di imposta della



costruzione originaria., presentata il 21/04/1989 con il n. 5192 di protocollo, rilasciata il 08/06/1989 con il n. 16/89 Prot. 5192 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Non risulta presentata la domanda di agibilità. L'edificio originariamente era individuato toponomasticamente in via dello Zerbo.

- Ci si riserva di integrare immediatamente documentazione qualora pervenisse una documentazione inerente la ricerca.

Conformità edilizia:

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita, l'abitazione risultava conforme, alla planimetria catastale, mentre sono state rilevate delle difformità per diversa distribuzione interna degli spazi interni della cantina (sub. 91) e assenza del certificato di agibilità per il fabbricato. Con riserva di reperimento della documentazione urbanistica qualora si reperissero.

Conformità catastale

Al sopralluogo, e dalla visione della documentazione catastale reperita l'immobile appartamento risulta conforme, mentre risulta difforme la planimetria della cantina.

Note:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria e richiesta del certificato di agibilità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: presentazione pratica edilizia a firma di un tecnico € 1.000,00

Sanzione amministrativa € 1.000,00, diritti di segreteria € 50 circa,

nuovo accatastamento/aggiornamento € 500

8 CONSISTENZA

7.1. 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/a 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:

9 STIMA

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
abitazione	mq.	72,0	100%	72,0
terrazzo	mq.	7,5	50%	3,8
cantina	mq.	4,0	0%	0,0
		83,5		75,8
		mq. lordi		mq. commerciali

Il sottoscritto esperto, 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.

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 al momento dell'aggiudicazione.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2021
- Periferico/Opera, che da quotazioni da 2150 – 2550 (Euro/mq) per Abitazioni civili Ottime.

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° Semestre 2021

Comune: Opera

Fascia/Zona: periferica

Per Immobili Normali Minimo 1400 Max 2100

Per Immobiliare.it: Minimo 2040 Max 2300

Fonte: borsinoimmobiliare.it. In riferimento alla tendenza di crescita dei prezzi di alcune zone periferiche.

Pertanto, il valore di mercato applicato per tale immobile allo stato in cui si trova il negozio ed in particolare per lo stato dell'edificio varia da €/mq 1182,50 a €/mq 1.524,00.

Il valore assunto considerando la tipologia di edilizia economica popolare il valore assunto è pari a €/mq 1.250,00 1182,50.

Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione + cantina	A3+C2	75,0	€ 2.090,00	€ 156.750,00

€ 156.750,00

Adeguamenti e correzioni della stima

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



VALORE LOTTO 001 € 156.750,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 7.837,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente, € 2.500,00

spese insolite ultimi due anni di condominio € 2.018,80

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 144.393,70

Prezzo base d'asta LOTTO 001 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 VERIFICA CONFORMITA' AFFITTO

Non necessaria

11 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non necessario perché l'immobile risulta libero

12 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non necessario perché si vende l'intera quota

NOTE DA SEGNALARE

Ci si riserva di eventuale immediata comunicazione aggiornamento in merito alla posizione urbanistica

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Catalano dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.

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.

Con ossequio.



Milano li: 27/04/2022

l'Esperto Nominato
ARCH. G. CATALANO

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Certificato ipotecario
- 4) Atto di vendita
- 5) Visura e plan catastale
- 6) Risposta Amministratore
- 7) Valori Ag. Entrate + Immobiliare
- 8) Onorario del Ctu + Spese

