

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 635/2020

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Silvia Vaghi**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Pioltello (MI) Via Masaccio n. 5



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Pioltello (MI) Via Masaccio n. 5
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]
Dati Catastali: foglio 2, particella 157, subalterno 4.

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato dalla debitrice e dalla figlia.

Contratti di locazione in essere

Non presenti.

Comproprietari

Nessuno.

Continuità delle trascrizioni:

SI.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 74.000,00
da occupato: non ricorre.

1

1



LOTTO 001
(Abitazione di tipo economico)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Pioltello (MI) - Via Masaccio n. 5: appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizio igienico e due balconi e con annesso un vano di cantina al piano interrato oltre il diritto alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del C.C..

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di

- XXXXX nato in XXXXX il XXXXX CF: XXXXX di stato civile celibe all'atto dell'acquisto, per la quota indivisa di 2/20;
- XXXXX nato in XXXXX il XXXXX C.F.: XXXXX di stato civile coniugato in regime di comunione dei beni con XXX (ora XXXX) XXXX all'atto dell'acquisto, per la quota indivisa di 9/20;
- XXXXX nata in XXXX il XXXX C.F.: XXXXX di stato civile coniugata in regime di comunione dei beni con XXXX all'atto dell'acquisto, per la quota indivisa di 9/20.

Eventuali comproprietari: nessuno.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 3)

Intestati: **XXXXX** Proprietà **2/20**
 XXXXX Proprietà **9/20** in regime di comunione dei beni
 XXXXX Proprietà **9/20** in regime di comunione dei beni

dati identificativi: **fg. 2 part. 157 sub. 4**

dati classamento: z.c. /// – Cat. A/3 – Cl. 5 – cons. 4 vani – sup. cat. 69 mq - rendita € 413,17

Indirizzo: Via Masaccio Tommaso Guidi n. 5 piano 2/S1

Dati derivanti da: - variazione toponomastica del 21/09/2016 prot. n. MI0489655 per variazione toponomastica d'ufficio;
 - variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
 - variazione del 21/04/2004 prot. n. MI0869604 per revisione classamenti incoerenti;
 - variazione del quadro tariffario dell'1/01/1992;
 - impianto meccanografico del 30/06/1987.

1.4. Coerenze

A corpo, da nord in senso orario e con riferimento alla scheda catastale ed all'estratto mappa:

- dell'appartamento al piano secondo: dapprima cortile comune indi appartamento di terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano scala comuni, Via Masaccio, ragione di terzi infine e, per chiudere, ancora cortile comune;
- del vano cantina al piano interrato: dapprima corridoio comune indi cantina di terzi, terrapieno, altro vano cantina di terzi infine e, per chiudere, ancora corridoio comune.

Salvo errori e come meglio di fatto.

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



Nell'elenco degli intestati sulla visura catastale la debitrice viene indicata con il cognome da coniugata, XXXX; si fa presente che a seguito della sentenza di divorzio n. 231 emessa in data 3/02/2016 dal Tribunale di Falticeni (Romania), la signora ha ripreso il cognome avuto prima del matrimonio cioè quello di XXX. Dalle ricerche eseguite nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, per ispezioni ipotecarie e per verifica delle registrazioni di contratti di locazione, risulta che al nominativo XXXX con C.F.: XXXX è collegato il C.F.: XXXX corrispondente al precedente cognome XXXX.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Pioltello

Fascia/zona: periferica/RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE - con riferimento alla suddivisione in zone riportata dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate (*allegato 10*)

Destinazione prevalente degli immobili in zona: Residenziale.

Tipologia prevalente in zona: Abitazioni civili.

Tipologia dell'unità immobiliare pignorata: residenziale (abitazione di tipo economico).

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

Servizi presenti nel raggio di 1 km: negozi al dettaglio, bar/ristoranti, agenzie bancarie, supermercati, scuole secondarie.

Principali collegamenti pubblici: a circa 90 m in Via Mantegna è presente la fermata delle linee autobus Z401 (Melzo FS – Vignate – Pioltello – Cernusco MM2) e Z402 (Cernusco MM2 - Pioltello FS – Milano S. Felice); a circa 350 m in Via Pietro Nenni la fermata della linea autobus 965 (Milano P.le Aspromonte – Segrate - Pioltello); a circa 1,5 Km dalla stazione di "Cernusco s/N" della Linea 2 della metropolitana milanese; a circa 2,8 km stazione "Pioltello Limito" linea S5 Trenord (Treviglio - Milano Passante - Varese).

Collegamento alla rete autostradale: a circa 7 Km lo svincolo di "Via Padova" della Tangenziale Est di Milano, a circa 10 km lo svincolo di "Pozzuolo Martesana" della A58 - TEEM.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne (all. 1)

Edificio di cinque piani fuori terra oltre piano interrato costruito negli anni '60 del secolo scorso, presenta:

- struttura: in c.a. gettato in opera;
- tamponamenti: muratura di laterizio con doppia forato a camera d'aria;
- solai: in latero-cemento;
- facciate: intonacate al piano terreno ed in corrispondenza dei balconi e rivestite in clinker ai piani superiori;
- accesso: diretto da Via Massaccio attraverso portoncino in lamiera di ferro verniciata ed inserti in vetro;
- scala interna comune: a rampe parallele con gradini rivestiti in marmo;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: sufficiente.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 1)

Appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, servizio igienico, due balconi con annesso un vano di cantina al piano interrato.



All'unità immobiliare compete la quota proporzionale degli enti comuni condominiali nella misura di 92,50 millesimi.

Corpo A:

Abitazione

- esposizione: doppia: a nord (soggiorno e cucina) su cortile comune, a sud (camera e servizio igienico) su Via Massaccio;
- pareti: tinteggiate nel soggiorno e nella camera, in ceramica nel servizio igienico e nella cucina;
- pavimenti: in palladiana di marmo nell'ingresso, soggiorno e camera, in piastrelle di ceramica nel servizio igienico e cucina;
- infissi esterni: in profilati di alluminio e vetro camera con avvolgibili in PVC ed inferriate esterne apribili in ferro verniciato sulla facciata di via Masaccio; infissi sostituiti nel 2005;
- porta d'accesso: porta rinforzata in legno;
- porte interne: a battente, in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente e funzionante;
- imp. elettrico: sottotraccia con interruttore differenziale;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: condominiale con elementi terminali costituiti da radiatori in ghisa con contabilizzatori e termovalvole;
- imp. di produzione di acqua calda sanitaria: autonomo con scaldabagno a gas posto in cucina, sostituito nel 2020;
- servizio igienico: attrezzato con lavandino, vasca, vaso, bidet ed attacco lavatrice;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: m. 3,00 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

2.4 Breve descrizione della zona

Il fabbricato - in cui è compresa l'unità oggetto di pignoramento - è posto al civico 5 di Via Masaccio in zona centrale del Comune di Pioltello. La zona è completamente urbanizzata, dotata delle principali infrastrutture e dei servizi di primaria e secondaria necessità, posti a breve distanza; è facilmente raggiungibile da arterie viarie primarie attraverso la Strada Padana Superiore ex SS11 a nord e la SP103 a sud, che collegano entrambe alla Tangenziale Est di Milano, e ben servita dai mezzi pubblici di superficie, distante circa 1,5 km dalla stazione di Cernusco s/N della linea 2 della metropolitana e 8km dall'aeroporto di Linate. Il contesto è caratterizzato da insediamenti residenziali di tipo condominiale di edilizia economica.

2.5 Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornita dall'Amministratore del Condominio.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene



Al momento del sopralluogo, effettuato il 9 luglio 2021, è stato possibile accedere al bene grazie alla signora XXXXX, comproprietaria dell'appartamento e debitrice esecutata, la quale occupa l'immobile quale prima abitazione con la figlia.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente gli esecutati quali danti causa come verificato presso l'Agenzia delle Entrate. **(all. 7):**

4 PROVENIENZA (all. 4)

4.1 Attuali proprietari

XXXXX e XXXXX – proprietà per la quota di 90% in comunione legale dei beni e XXXX per la quota di 10% dal 19/10/2005 ad oggi.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Valerio Chianese Notaio in Pioltello in data 19/10/2005 rep. nn. 80089/21947, registrato a Gorgonzola il 26/10/2005 al n. 3526 Serie 1T e trascritto a Milano 2[^] in data 26/10/2005 ai nn. 159104/81375.

A/c delle Sig.re XXXXX e XXXXX.

Nota: con quest'atto viene venduto, in Comune di Pioltello, Via Masaccio n. 5 l'appartamento posto al piano secondo interno 4 composto da due locali oltre i servizi, con relativo vano di cantina al piano cantinato, il tutto distinto al N.C.E.U. di detto Comune al fg. 2 mapp. 157 sub. 4. All'unità immobiliare compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni della casa in ragione di 95,50/1000.

3.3 Precedenti proprietari (ante ventennio)

XXXXX e XXXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 27/11/1994 (ante ventennio) al 1/10/2005.

- per la quota di 1/3 per successione da XXXXX, deceduto il XXXXX, in forza di denuncia di successione registrata a Milano il 22/10/1997 al n. 3766 vol. 95 e trascritta a Milano 2[^] in data 8/09/1998 ai nn. 71155/51541; viene trasferita la quota di 1/2 della piena proprietà a favore di XXXX, XXXX e XXXX per la quota indivisa di 1/6 ciascuna;
- per la quota di 2/3 per successione da XXXX, deceduta il 28/03/2005, in forza di denuncia di successione registrata a Gorgonzola il 6/10/2005 al n. 3511 vol. 2005/5 e trascritta a Milano 2[^] in data 1/09/2008 ai nn. 117031/68779; viene trasferita la quota di 4/6 della piena proprietà a favore XXXX e XXXX per la quota indivisa di 2/6 ciascuna.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta:

- il 26/10/2005 ai nn. 159105/81376 contro XXXX ed a favore di XXXX, XXXX e XXXXX;
- il 26/10/2005 ai nn. 159106/81377 contro XXXX ed a favore di XXXX e XXXX. Si allegano le note di trascrizione.

XXXX e XXXX – proprietà per la quota di 1/1 dal 24/06/1975 (ante ventennio) al 26/11/1994.

In forza di atto di compravendita in autentica Dott. Giuseppe Raccuglia Notaio in data 24/06/1975 rep. nn. 62964/1611, registrato a Milano – Atti Pubblici il 3/07/1975 al n. 4731 serie H e trascritto a Milano 2[^] in data 1/07/1975 ai nn. 22985/20028.

A/c dei Sig. XXXX.

Nota: con quest'atto viene venduto, in Comune di Pioltello, Via Masaccio n. 5 l'appartamento posto al piano secondo interno 4 composto da due locali oltre i servizi, con relativo vano di cantina al piano cantinato, il tutto denunciato al N.C.E.U. di detto Comune con scheda in data 1/04/1964 n. M/0379654 registrata a n. 1607, oltre ad altro bene da altro venditore. All'appartamento spettano 95,10/1000 di comproprietà su enti e spazi comuni dell'edificio. Copia della nota di trascrizione è allegata alla perizia.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla relazione notarile in atti, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per nominativo dei debitori nel ventennio per immobile (elenco sintetico senza restrizioni **(all. 6)**) alla data del 7/10/2021 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuna.

- **Misure Penali**

Nessuna.

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

Nessuna.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Nessuno.

Eventuali note: ///.

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

- **Iscrizioni**

ipoteca volontaria iscritta il 26/10/2005 ai nn. 159107/42297 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Dott. Chianese Valerio Notaio in Pioltello in data 19/10/2005 rep. n. 80090/21948

a favore XXXX con sede in XXXX c.f. XXXX

contro – XXXX nato in XXX il XXXX c.f.: XXXX per la quota di 2/20;

- XXXX nata in XXX il XXXX c.f.: XXXX per la quota di 9/20;

- XXXX nato in XXX il XXXXX c.f.: XXXX per la quota di 9/20

Importo ipoteca € 330.000,00 di cui € 165.000,00 di capitale eventuale durata del vincolo: 30 anni.

Grava sull'unità immobiliare in Pioltello (MI) Via Masaccio n. 5, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 2 mapp. 157 sub. 4.

ipoteca legale iscritta il 25/11/2010 ai nn. 143971/34104 derivante da atto amministrativo (a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602) del 19/11/2020 rep. n. 18566/68 emesso da XXXX

a favore di XXXXX con sede in XXXX c.f. XXXX

contro XXXX nato in XXXX il XXXX c.f.: XXXXX per la quota di 1000/10000

Importo ipoteca € 24.722,20 di cui € 12.361,10 di capitale.

Grava sull'unità immobiliare in Pioltello (MI) Via Masaccio n. 5, distinta nel Catasto Fabbricati al fg. 2 mapp. 157 sub. 4.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 2/07/2020 rep. n. 8013 trascritto il 30/07/2020 ai nn. 84329/52995 contro XXXX per la quota di 2/20, XXXX per la quota di 9/20 e XXXXX per la quota di 9/20 del diritto di piena proprietà in favore di XXXX con sede in XXXX c.f.: XXXXX.

Pignoramento trascritto sull'unità immobiliare in Pioltello (MI) – Via Masaccio n. 5 distinta nel



Catasto Fabbricati al fg. 2 mapp. 157 sub. 4.

- **Altre trascrizioni**

Non risultano.

Eventuali note/osservazioni: ///

6 CONDOMINIO

L'immobile è attualmente amministrato dallo Studio Arch. Gallo con sede in Pessano con Bornago (MI) che ha fornito le informazioni che seguono (**all. 9**)

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: 92,50, da tabella millesimi amministratore.

Millesimi di riscaldamento: 106,00.

6.1 Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1 luglio al 30 giugno e che le somme sono state arrotondate. Da estratto conto esercizio ordinario 2021/2022 e mail dell'amministratore del 5/10/2021 risulta quanto segue.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 2.215,00.

Spese condominiali non pagate nell'anno in corso: 1 rata scadenza 5/10/2021 di € 554,00 + conguaglio precedente scadenza 5/10/2021 di € 2.699,00. Totale: € 3.253,00.

Spese condominiali non pagate 2020/2021: € 2.699,00.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.

Cause in corso: nessuna.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

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 dal Regolamento di Condominio e non comunicati dall'amministratore.

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare non è accessibile ai soggetti diversamente abili in quanto l'ascensore è accessibile dal piano rialzato.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del settembre 1967.

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Pioltello in "Ambito residenziale di completamento a volumetria controllata" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessuno.



7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di Limbiate (all. 8):

- Licenza Edilizia n. 157/62 del 22/12/1962 per costruzione casa di civile abitazione.
- Certificato di Abitabilità del 17/04/1964.
- Autorizzazione Edilizia n. 44/IL/92 del 7/05/1992 per rifacimento manto di copertura edificio esistente.

7.2 Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento e la cantina risultavano conformi al disegno di progetto (Pianta piano tipo e pianta scantinato) allegato alla Licenza Edilizia n. 157/62.

7.3 Conformità catastale

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava conforme con quanto rappresentato sulla scheda catastale presentata in data 1/04/1964 (ultima planimetria in atti).

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:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	64,0	100%	64,0
balconi	mq.	9,0	50%	4,5
cantina	mq.	3,0	25%	0,8
		76,0		69,3
		mq. lordi		mq. commerciali
				69 mq in C.T.

9 STIMA**9.1 Criterio di stima**

La sottoscritta esperta, nella valutazione del bene immobile 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 è presentato il bene 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 del bene.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base stimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione (all. 10)

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: 2° semestre 2020

Comune: Pioltello

Fascia/Zona: Periferica/Rivoltana, D'Annunzio, Stazione, Cassanese – D1



- valore mercato prezzo min. 1.450,00 / prezzo max. 1.750,00 (Euro/mq) per abitazioni civili (Cat. A/2) in normale stato conservativo.

Eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: non rilevati. Si evidenzia, tuttavia, la pubblicazione su Internet di varie offerte di vendita per appartamenti nella zona di Via Masaccio tra le quali risaltano per analogia dei beni:

- un bilocale al civ. 5 di Via Masaccio posto al 3° piano, della consistenza commerciale di 70 mq con box autorimessa, parzialmente ristrutturato, proposto in vendita a € 105.000,00;
- un trilocale al civ. 19 di Via Tiziano posto al 3° piano in stabile senza ascensore, della consistenza commerciale di 86 mq con box autorimessa, in buono stato conservativo, proposto in vendita a € 130.000,00;
- un trilocale in Via Tiziano posto al 3° piano in stabile con ascensore, della consistenza commerciale di 71 mq con box autorimessa, ristrutturato, proposto in vendita a € 135.000,00

Considerato attendibile, in una trattativa di compravendita, un margine di sconto minimo pari al 10,00% tra l'offerta proposta ed il prezzo di compravendita, ponderate le caratteristiche dei comparabili e del bene da valutare, si stima il valore unitario da attribuire al bene pignorato in 1.200,00 €/mq.

9.3 Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo economico	A3	69,00	€ 1.200,00	€ 82.800,00
				€ 82.800,00

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 001	€ 82.800,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 4.140,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
• Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore la vendita (2.215,00 x 2)	-€ 4.430,00

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 74.230,00
arrotondato € **74.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato : € 0,00
 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.

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura: non rilevate.



La sottoscritta Arch. Monica Correggi dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e agli esecutati a mezzo posta ordinaria e posta elettronica.

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 ossequio.

Milano li: 11/10/2021

l'Esperta Nominata
Arch. Monica Correggi

ALLEGATI

- 1) **N. 12 fotografie** relative al sopralluogo del 26 luglio 2021.
- 2) **Stralcio cartografia di zona e viste aeree.**
- 3) **Documenti catastali:**
 - Estratto di mappa fg. 2 mapp. 157 Comune di Pioltello;
 - visura storica per immobile al Catasto Fabbricati dell'u.i. pignorata del 5/10/2020;
 - scheda catastale dell'unità pignorata presentata in data 1/04/1964.
- 4) **Titolo di provenienza:**
 - atto di compravendita in data 19/10/2005 rep. n. 80089/21947 a rogito Dott. Valerio Chianese Notaio in Pioltello.
- 5) **Certificati anagrafici:**
 - n. 1 certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia della debitrice rilasciato dal Comune di Pioltello in data 13/10/2020 n. AN351064191;
 - n. 1 certificato di residenza storico del debitore XXXX rilasciato dal Comune di Pioltello in data 13/10/2020;
 - n. 1 certificato storico di residenza del debitore XXXX rilasciato dal Comune di Lissone in data 2/10/2021;
 - sentenza di divorzio della debitrice XXXX del 3/02/2016 Tribunale di Falticeni – Romania.
- 6) **Ispezioni ipotecarie:**
 - ispezione ipotecaria telematica sul bene pignorato per trascrizioni ed iscrizioni dal 27/08/1996 al 1/10/2021;
 - nota di trascrizione 8/09/1998 nn. 71155/51541 denuncia di successione;
 - nota di trascrizione 26/10/2005 nn. 159105/81376 accettazione eredità;
 - nota di trascrizione 26/10/2005 nn. 159106/81377 accettazione eredità;
 - nota di trascrizione 1/09/2008 nn. 117031/68779 denuncia di successione;
 - nota di iscrizione 25/11/2010 nn. 143971/34104;
 - n. 3 ispezioni ipotecarie telematiche sui nominativi dei debitori per trascrizioni ed iscrizioni dal 19/05/2005 al 7/08/2021;
 - nota di trascrizione 1/07/1975 nn. 22985/20028 atto di compravendita ante ventennio.
- 7) **Documenti per verifica locazione:**



- corrispondenza intercorsa con l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio DP Milano II - UT Leignano in data 24/09/2020 e 1/10/2021, con lettera dell'Agenzia in pari data n. 220114.

8) Documenti regolarità edilizia ed urbanistica:

- istanza di accesso agli atti presentata via Pec al Comune di Pioltello in data 19/11/2021;
- Lettera del SUE del Comune di Pioltello dell'8.01.2021;
- estratti del fascicolo degli atti di fabbrica (Licenza Edilizia, disegni di progetto, Abitabilità);
- Autorizzazione Edilizia per sostituzione manto di copertura del 7/05/1992.

9) Documenti condominio:

- istanza presentata all'Amministratore del Condominio in data 29/06/2021 e 3/10/2021 per verifica spese condominiali;
- risposta dell'Amministratore in data 5/10/2021 con allegati estratto conto gestione ordinaria 2021/2022 dei debitori, tabella millesimale e regolamento di condominio.

10) Documenti per valutazione:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate per la zona periferica D1 del Comune di Pioltello relativa al 2° semestre 2020;
- n. 3 offerte di vendita pubblicate sul sito Immobiliare.it quale comparabili per la valutazione.

