

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 1114/2022

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Caterina Trentini

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliari in Peschiera Borromeo, Via Archimede n. 15

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina
al primo piano interrato (sub.6)

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub.47)



Esperto alla stima: **Arch. Flavia Maria Buonaio**
Studio inMilano

INDICE SINTETICO**Dati Catastali****Corpo 1**

Bene in Comune di Peschiera Borromeo, Via Archimede n. 15

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

Dati Catastali: **foglio 21, particella 247, subalterno 6**

Corpo 2

Bene in Comune di Peschiera Borromeo, Via Archimede n. 15

Categoria: **C6** [Autorimesse]

Dati Catastali: **foglio 21, particella 247, subalterno 47**

Stato occupativo (valevole per tutti i corpi)

Al sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dalla Sig.ra Omissis(debitrice eseguita) che abita l'appartamento con Omissis. [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.1 della relazione].

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

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

libero: **Euro 191.242,67**

LOTTO UNICO

BENE IN PESCHIERA BORROMEO – VIA ARCHIMEDE N. 15

Appartamento al piano secondo (3° f.t.) con cantina al piano interrato (sub.6) oltre a box auto al piano interrato (sub.47)

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano seminterrato (**sub.6**)

1.1 Descrizione del bene (come desunta dall'atto di provenienza)

Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Peschiera Borromeo alla Via Archimede e precisamente nella "Palazzina 1A", avente accesso dal civico 15/1, consistente in appartamento posto al piano secondo (3° f. t.), composto da tre locali ed accessori, con annesso vano cantina posto al piano seminterrato, di sua pertinenza esclusiva.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 della proprietà superficaria** dell'immobile del Sig. **Omissis** nato a Milano (MI) il 03/01/1972, c.f. OMISSIS, coniugato con la Sig. Omissis in regime di separazione dei beni all'atto d'acquisto.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 della proprietà superficaria** dell'immobile della Sig.ra **Omissis** nata a Canosa di Puglia (BT) il 31/07/1979, c.f. OMISSIS, coniugata con il Sig. Omissis in regime di separazione dei beni all'atto d'acquisto.

Comproprietari: C.I.M.E.P.

Ulteriori informazioni sul debitore

La scrivente segnala che l'attuale normativa non consente di reperire certificati di residenza o stato di famiglia intestati a terzi tramite procedura telematica. Si segnala tuttavia che dalle indagini svolte e a seguito di sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di procedura, si è appurato che il bene risulta occupato dalla Sig.ra Omissis (debitrice esecutata) che abita l'appartamento con Omissis.

Non si hanno notizie circa l'attuale residenza del Sig. Omissis (debitore esecutato).

Per approfondimenti circa lo stato occupativo dei beni si rimanda ai paragrafi 3.1 e 3.2 della relazione di stima.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo come segue

Intestato 1: **C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare** con Sede in Milano (MI), **proprietà;**

Intestato 2: **Omissis** nato a Milano (MI) il 03/01/1972, **proprietà superficaria 1000/1000** in regime di separazione dei beni;

Intestato 3: **Omissis** nata a Canosa di (BT) il 31/07/1979, **proprietà superficaria di 1/2** in regime di separazione dei beni;

Dati identificativi: **foglio 21, particella 247, subalterno 6.**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 482,89

Indirizzo: Comune di Peschiera Borromeo, Via Archimede n. 15, piano 2-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 04/06/2015 Pratica n. MI0452748 in atti dal 04/06/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 249416.1/2015);

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/03/1994 derivante da: VARIAZIONE del 04/03/1994 in atti dal 04/03/1994 RETTIFICA CLASSAMENTO AUTOMATICO (n. 750099.1/1994);

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/1990 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/04/1990 in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1990);

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1991 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 525828/1990).

N.B.: si segnala che nella visura catastale indicata al Sig. Omissis risulta erroneamente intestata la quota superficaria di 1000/1000; tra gli intestatari, oltre quelli riportati, risultano altre due voci come di seguito indicate:

Intestato 4: **C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare** con Sede in Milano (MI), **proprietà "da verificare"**;

Intestato 5: **OMISSIS** con Sede in PESCHIERA BORROMEO (MI), **proprietà "da verificare"**.

1.4 Coerenze

dell'appartamento:

unità immobiliari di proprietà di terzi, area comune per due lati, unità immobiliari di proprietà di terzi, vano scala comune e ancora proprietà di terzi;

della cantina:

area comune, corridoio di accesso, cantina di proprietà di terzi, autorimessa di proprietà di terzi.

(all. 01 - Visura storica sub. 6; all. 02 - Planimetria catastale sub. 6; all. 03 - Estratto di mappa)

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

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub.47)

1.1 Descrizione del bene (come desunta dall'atto di provenienza)

Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Peschiera Borromeo alla Via Archimede e precisamente nella "Palazzina 1A" avente accesso dal civico 15/1, consistente in vano autorimessa posto al piano interrato.

1.2 Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 della proprietà superficaria** dell'immobile del Sig. **Omissis** nato a Milano (MI) il 03/01/1972, c.f. OMISSIS, coniugato con la Sig. Omissis in regime di separazione dei beni all'atto d'acquisto.

Pignoramento gravante sulla quota di **1/2 della proprietà superficaria** dell'immobile del Sig. **Omissis** nata a Canosa di (BT) il 31/07/1979, c.f. OMISSIS, coniugata con il Sig. Omissis in regime di separazione dei beni all'atto d'acquisto.

Eventuali comproprietari: C.I.M.E.P.

1.3 Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Peschiera Borromeo come segue

Intestato 1: **C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare** con Sede in Milano (MI), **proprietà**;

Intestato 2: **Omissis** nato a Milano (MI) il 03/01/1972, **proprietà superficaria 1000/1000** in regime di separazione dei beni;

Intestato 3: **Omissis** nata a Canosa di (BT) il 31/07/1979, **proprietà superficaria di 1/2** in regime di separazione dei beni;

Dati identificativi: **foglio 21, particella 247, subalterno 47.**

Dati classamento: **cat. C/6**, classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 15 mq, rendita Euro 39,51

Indirizzo: Comune di Peschiera Borromeo, Via Archimede n. 15, piano S1

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992 derivante da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/1990 derivante da: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/04/1990 in atti dal 06/06/1991 (n. 999999/1990);

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/1991 derivante da: COSTITUZIONE in atti dal 06/06/1991 (n. 462582/1990).

N.B.: Si segnala che nella visura catastale sopra riportata al Sig. Omissis risulta erroneamente intestata la quota superficaria di 1000/1000; tra gli intestatari, oltre quelli sopra indicati, risultano altre due voci come di seguito indicate:

Intestato 4: **C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare** con Sede in Milano (MI), **proprietà "da verificare"**;

Intestato 5: **OMISSIS** con Sede in PESCHIERA BORROMEO (MI), **proprietà "da verificare"**.

1.4 Coerenze

Autorimesse di proprietà di terzi su tre lati e cortile comune d'accesso.

(all. 04 - Visura storica sub. 47; all. 05 - Planimetria catastale sub. 47; all. 03 - Estratto di mappa)

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

2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Peschiera Borromeo (Provincia di MILANO)

Fascia/zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO

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 20 mt. circa dalla fermata dell'autobus – linea 66; a 4.4 Km circa dall'aeroporto di Milano Linate; a 3.8 Km circa dalla metropolitana di Milano – Linea MM3 (fermata Rogoredo) e dalla stazione ferroviaria / passante ferroviario di Milano Rogoredo.

Principali collegamenti viabilistici: a 1.1 Km circa dallo svincolo della A51 (tangenziale Est di Milano).

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva fa parte di più ampio complesso edilizio a destinazione residenziale costituito da 3 corpi di fabbrica composti ciascuno da più palazzine collegate tra loro a schiera; è presente cortile interno comune con ampio giardino, oltre a porzioni asfaltate destinate a posti auto.

In particolare, il fabbricato di cui sono parte i beni è denominato "Palazzina 1A", che si compone di 3 piani fuori terra oltre a piano interrato destinato a cantine e boxes auto. L'accesso pedonale al complesso residenziale avviene dal civico 15 di Via Archimede per mezzo di cancello in ferro con anta a battente; sono presenti due accessi carrai con cancello

in ferro ed anta scorrevole con apertura automatizzata. Dall'area condominiale comune è possibile raggiungere gli ingressi ai vani scala condominiali, per mezzo di percorsi esterni scoperti pavimentati in elementi autobloccanti di cls; l'accesso all'atrio condominiale della "Palazzina 1A" avviene per mezzo di portoncino in alluminio e vetri.

- Struttura: muratura portante in c.a.;
- copertura a falde con manto in tegole;
- solai: in laterocemento;
- balconi: a sbalzo con soletta in c.a. e parapetto in parte in muratura ed in parte in bacchette di ferro;
- facciate: intonacate e tinteggiate;
- accesso pedonale al complesso edilizio: cancello in ferro con anta a battente ed apertura manuale;
- accesso carraio al complesso edilizio: cancelli in ferro con anta scorrevole ed apertura automatica;
- accesso pedonale all'atrio condominiale: portoncino in alluminio e vetri con anta a battente;
- scale: a rampe parallele;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata a seguito di rilascio di Concessione Edilizia del 5.08.1988 e successiva variante.

2.3 Caratteristiche descrittive interne

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub.6**)

Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Peschiera Borromeo alla Via Archimede "Palazzina 1A", avente accesso dal civico 15/1, consistente in appartamento posto al piano secondo (3° f. t.), composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno ed un ripostiglio / lavanderia (indicato nella planimetria catastale come bagno), con annesso vano cantina al piano interrato. L'accesso all'appartamento avviene da pianerottolo comune per mezzo di porta blindata con pannelli di rivestimento in legno. È presente balcone con affaccio sul fronte Sud-Est del fabbricato rivolto verso il giardino condominiale, accessibile sia dal locale cucina che dal soggiorno.

Si segnala che alla data del sopralluogo non erano presenti le persiane a protezione degli infissi esterni, rimosse per consentire gli interventi di efficienza energetica Superbonus 110%.

Appartamento

- esposizione: triplo affaccio a Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest;
- porta di accesso: di tipo blindato con pannelli di rivestimento in legno ed anta a battente;
- infissi esterni: in legno con vetro camera e persiane esterne;
- porte interne: in legno con anta a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, in ceramica in bagno, nel locale lavanderia e nella parete retro-pensile della cucina;
- pavimenti: prevalentemente in piastrelle di gres ad eccezione delle camere da letto con pavimentazione in parquet;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sottotraccia;
- impianto idrico: sottotraccia;

- impianto termico: impianto autonomo con caldaia murale installata in cucina – radiatori in ghisa;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla medesima caldaia a gas destinata alla produzione del calore;
- impianto di climatizzazione: split installati in soggiorno e corridoio con macchina di generazione installata in balcone;
- servizio igienico: attrezzato con doppio lavabo ad appoggio su mobile, vaso igienico, bidet e box doccia;
- ripostigli/lavanderia: è presente predisposizione carico/scarico lavatrice;
- altezza dei locali: h. mt. 2,70;
- condizioni generali: buone.

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

Vano cantina:

- porta d'accesso: in ferro con anta a battente;
- pavimento: battuto di cls;
- pareti: intonacate;
- impianto elettrico: presente;
- altezza dei locali: 2.44 mt. circa.
- condizioni generali: normali.

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (sub.47)

Unità immobiliare facente parte del complesso edilizio sito in Comune di Peschiera Borromeo alla Via Archimede e precisamente nella "Palazzina 1A" avente accesso dal civico 15/1, consistente in box auto posto al piano interrato. L'accesso al box in oggetto avviene da area cortilizia comune accessibile da Via Archimede con cancello in ferro con anta scorrevole ed apertura automatica; l'ingresso al box avviene per mezzo di porta in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale. Internamente presenta pavimentazione in battuto di cls e pareti con blocchi di cls a vista tinteggiati; risulta dotato d'impianto elettrico.

Box auto

- porta di accesso: in acciaio zincato di tipo basculante con apertura manuale;
- pareti: tinteggiate;
- pavimenti: in cls;
- impianto elettrico: presente
- altezza: h. mt. 2,45;
- condizioni generali: normali.

2.4 Certificazioni energetiche: immobili non censiti al catasto energetico.

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti: non rilevate.

3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene *(valevole per tutti i corpi)*

Il sopralluogo presso l'immobile è avvenuto il 22.02.2023.

La scrivente, unitamente al custode giudiziario Avv. Omissis, è stata ricevuta dalla Sig.ra Omissis (debitrice eseguita) che abita l'appartamento con Omissis.

(all. 06 - Verbale d'accesso del custode giudiziario in data 22.02.2023)

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

Non risultano contratti di locazione in essere per i bene oggetto di procedura e aventi quale dante causa i debitori eseguiti come da esito trasmesso dall'Agenzia delle Entrate UT di Milano 3.

(all. 07 - Comunicazioni Agenzia delle entrate (UT Milano 3))

4 - PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. in atti, a firma del Dott. Omissis Notaio, che fa stato fino al 24.11.2022 **(all. 08)**, implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza da parte della scrivente esperto **(allegati 09 e 10)** nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate **(all. 11)** valide fino al 7.03.2023, risulta quanto segue:

4.1 Attuali proprietari

Proprietà **superficiaria per 1/2** di Omissis;

Proprietà **superficiaria per 1/2** di Omissis;

Proprietà per **1/1** di C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare.

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 2.03.2004 n. 47463/24602 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 5.03.2004 n. 29447/15159 di formalità, a carico del Sig. Omissis.

N.B.: con l'atto sopra indicato il Sig. Omissis (debitore eseguito) cedeva la quota di 1/2 della proprietà superficiaria dei beni oggetto di procedura esecutiva alla moglie Omissis (debitrice eseguita).

(all. 09 – Atto Notaio Omissis del 2.03.2004)

4.2 Precedenti proprietari

Proprietà **superficiaria per 1/1** di Omissis;

Proprietà per **1/1** di C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare dal 29.10.2002 al 5.03.2004

In forza di atto a rogito del Notaio Omissis in data 29.10.2002 n. 43546/21644 di repertorio, registrato a Milano il 13.11.2002 al n. 5736 Serie 1V e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 4.11.2002 n. 137581/79952 di formalità, a carico dei Sig.ri Omissis e Omissis.

(all. 10 – Atto Notaio Omissis del 29.10.2002)

Proprietà **superficiaria per 1/2** di Omissis;

Proprietà **superficiaria per 1/2** di Omissis;

Proprietà per **1/1** di C.I.M.E.P. Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare dal 21.11.1991 al 4.11.2002

In forza di scrittura privata in autentica del Notaio Omissis di Milano in data 21.11.1991 n. 6812/2071 di repertorio, registrato a Milano il 3.12.1991 al n. 28834 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 4.12.1991 n. 92684/67437 di formalità, 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. in atti, a firma del Dott. Omissis, che fa stato fino al 24.11.2022 (**all. 08**), implementata dall'acquisizione dei titoli di provenienza da parte della scrivente esperto (**allegati 09 e 10**) nonché da ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. 11**) valide fino al 7.03.2023, 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 ha rilevato:

Convenzione con atto a rogito del Notaio Omissis in data 26.07.1988 n. 51988/5412 di repertorio, registrato ad Abbiategrasso il 2.08.1988 al n. 506 Serie 1 e trascritto a Milano 2 il 2.08.1988 ai n.ri 63681/46276, stipulata tra il Comune di Peschiera Borromeo, la Soc. Omissis e il C.I.M.E.P. - Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare, con la quale quest'ultimo concedeva alla cooperativa Omissis il diritto di superficie sull'area posta in Comune di Peschiera Borromeo ed identificata al fg. 21, mapp.45 (sul quale sono stati realizzati i fabbricati insistenti sugli attuali mappali 247 – fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di procedura esecutiva – 248 e 249), di 10.570 mq, al fine di attuare il P.E.E.P. Consortile (Piano di zona consortile per l'Edilizia Economica Popolare) del lotto PS/4 - approvato dal Comune con D.M. 28.04.1971 n. 260 e successive modifiche.

La durata della concessione veniva fissata in anni 90 con decorrenza dal giorno della stipula dell'atto, 26.07.1988.

Sull'area concessa in diritto di superficie, la Cooperativa si obbligava nei confronti del C.I.M.E.P. a realizzare nei tempi e con le caratteristiche stabilite, edifici di abitazione di edilizia economica popolare per una volumetria di 20.000 mc con alloggi da assegnare in proprietà superficaria ai soci della cooperativa medesima.

La concessione del diritto di superficie a/F della Soc. Omissis era sottoposta alla condizione sospensiva dell'acquisizione del terreno da parte del C.I.M.E.P., (condizione verificatasi, come precisato negli atti di provenienza del bene, in virtù di atto a rogito del Notaio Omissis in data 11.07.2002 rep. n. 50001/13244 trascritto a Milano 2 il 26.07.2002 ai n.ri 98348/57438).

In base a quanto previsto dalla convenzione gli edifici realizzati dalla Cooperativa rimangono di proprietà della società medesima e dei suoi aventi causa per tutta la durata della concessione, allo scadere della quale l'ente proprietario del suolo acquisterà anche la proprietà sugli edifici realizzati.

Successivamente la cooperativa Omissis realizzava sull'area in oggetto un complesso immobiliare con più accessi dalla Via Archimede composto da 10 palazzine, compreso il fabbricato denominato "Palazzina 1A" con accesso dal civico 15/1, della quale fanno parte i beni oggetto della presente procedura esecutiva. Gli alloggi potevano cedere esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi in edilizia economica popolare

Nella convenzione era previsto un divieto di alienazione e costituzione di diritti reali di godimento per un periodo di 5 anni dalla data della prima cessione, decaduto in virtù della prima alienazione (avvenuta in data 21.11.1991).

I trasferimenti di proprietà successivi al primo dovevano avvenire ad un prezzo determinato come segue:

- al prezzo di prima assegnazione cui si aggiunge una quota corrispondente all'incremento percentuale medio degli indici mensili ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale e dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati; tale nuovo prezzo sarà diminuito di una percentuale di deprezzamento determinata dall'età dell'edificio secondo la tabella seguente:
 - da 0 a 5 anni 0%
 - da 5 a 10 anni fino al 5%
 - da 10 a 20 anni fino al 10%
 - da 20 a 30 anni fino al 10%
 - da 10 a 20 anni fino al 20%
 - oltre i 30 anni fino al 30%

In casi di ulteriori trasferimenti di proprietà la determinazione del prezzo di cessione avverrà analogamente a quanto sopra descritto a partire dal prezzo della seconda cessione. Gli assegnatari di alloggi realizzati

dalla Cooperativa che ottengano la deroga al divieto di inalienabilità prima del termine previsto, sono tenuti a cedere gli alloggi prioritariamente ai soci della cooperativa purché non assegnatari di altri alloggi ed in possesso dei requisiti richiesti.

(all. 12 – Convenzione con atto Notaio Omissis del 26.07.1988)

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta in data 10.10.2022 ai nn. 141394/28883 **in rinnovazione** della formalità iscritta il 4.11.2002 nn. 137582/31514 derivante da atto del Notaio Omissis in data 29.10.2002 n. 43574 di repertorio

a favore di Omissis contro Omissis e Omissis

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale.

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

Ipoteca volontaria iscritta in data 17.02.2011 ai nn. 18502/3607 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Omissis in data 10.02.2011 n. 816/531 di repertorio

a favore di Omissis contro Omissis e Omissis

Importo ipoteca € 300.000,00 di cui € 150.000,00 di capitale.

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

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14.10.2022 rep. 27910 trascritto in data 8.11.2022 ai nn. 157372/106362 contro Omissis e Omissis per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà superficaria dei beni, in favore di Omissis con sede a Conegliano (TV).

Pignoramento del 9.11.2020 rep. 14581 trascritto in data 26.11.2020 ai nn. 135224/86285 contro Omissis indicato quale titolare della quota di 1/1 della proprietà superficaria dei beni, in favore di Omissis – Proc. Esec. RGE 1212/2020 **estinta in data 6.07.2022**

- **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 al 7.03.2023; rispetto alla certificazione notarile in atti **(all. 08)** **non ha rilevato ulteriori formalità/gravami.**

Trattasi di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato dallo Studio Omissis con sede in San Giuliano Milanese, mail: Omissis che ha fornito le informazioni che seguono:

Millesimi di pertinenza: 16,17/1000

6.1 Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 1.500,00.**

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

€ 1.171,28 di cui:

Euro 332,83 relative all'esercizio ordinario in corso

Euro 838,45 relative all'esercizio ordinario precedente

Eventuali spese straordinarie già deliberate: risultano scadute spese straordinarie per importo pari ad € 1.600,92 e risultano deliberate ma non ancora scadute ulteriori spese straordinarie pari ad € 1.200,69.

Cause in corso: non rilevate.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna problematica segnalata.

CIS (Certificato di idoneità Statica): non presente.

Si precisa che nel fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente procedura esecutiva sono in corso opere per il rifacimento delle facciate con "Superbonus 110%"; relativamente a tali opere l'amministratore ha fornito copia del dettaglio della CILA SUPERBONUS n. 230/2022 presentata in data 29.04.2022 con Prot. n. 15532 del 2.05.2022.

(all. 13 - Comunicazione amministratore e Regolamento di condominio; all. 14 - Dettaglio P.E. e ricevuta di presentazione CILA SUPERBONUS 230/22 del 29.04.2022)

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.

6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non rilevati

6.2 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 del 5.08.1988 e successiva variante.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Peschiera Borromeo in "Tessuto Urbano Consolidato residenziale"

Il complesso residenziale ricade anche all'interno della "Carte dei vincoli aeroportuali di Linate - Piani di Rischio Aereo" e risulta compreso tra le Zone di Tutela B; ricade inoltre all'interno delle aree vulnerabili da un punto di vista idraulica - Area C.15 tra le "Aree non allagabili inserite in Fascia C della Variante PAI del fiume Lambro"

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 tramite procedura telematica in data 31.01.2023 ed in data 8.02.2023 ha effettuato visura atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Peschiera Borromeo.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Concessione Edilizia n. 188/88 – prot. n. 8540 del 5.08.1988**

Intestazione: Omissis

A seguito di domanda protocollata in data 17.05.1988, con la P.E. in oggetto si autorizzava la costruzione di n. 3 edifici costituiti da n. 4 + 3+ 3 palazzine collegate tra loro a schiera composte da 3 piani fuori terra oltre a piano accessorio (seminterrato)

per autorimesse e cantine, da realizzarsi al fg. 21 mappali 45 e 49 (parte), da destinarsi ad alloggi in edilizia economica popolare come da Convenzione stipulata in data 26.07.1988 a rogito del Notaio Omissis.

(all. 15 - Concessione Edilizia n. 188/88 del 5.08.1988 ed elaborati grafici)

- **Concessione Edilizia in variante n. 133 del 6.11.1990**

Intestazione: Omissis

A seguito di domanda presentata in data 7.09.1990, con la P.E. in oggetto si autorizzavano varianti in corso d'opera al progetto approvato con la C.E. n. 188/88 del 5.8.1988, consistenti in modifiche distributive interne.

(all. 16 - Concessione Edilizia in variante n. 133 del 6.11.1990 ed elaborati grafici)

- In data 4.04.1991 – atti 19291/90 il Comune di Peschiera Borromeo rilasciava Licenza d'Uso per l'occupazione del fabbricato "Palazzina A" di Via Archimede 15.

(all. 17 – Licenza d'uso del 4.04.1991 – Palazzina A)

N.B. Da quanto emerso da informazioni assunte dal Comune di Peschiera Borromeo in data 26.06.2023, è emerso che al momento le aree sottese al comparto EEP di interesse sono ancora di proprietà del CIMEP. Ne è prevista l'acquisizione da parte del Comune entro l'anno corrente. Conseguentemente non solo non è possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ma ad oggi, non è stato nemmeno deliberato l'importo di valorizzazione ai sensi e per gli effetti del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 e smi.

7.2 Conformità edilizia

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub.6**)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in variante n. 133 del 6.11.1990.

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (**sub.47**)

Alla data del sopralluogo il box auto è risultato sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in variante n. 133 del 6.11.1990.

7.3 Conformità catastale

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub.6**)

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 21.09.1990.

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (**sub.47**)

Alla data del sopralluogo il box auto è risultato sostanzialmente conforme rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 21.09.1990.

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 (DPR n. 138 del 23/03/1998).

Corpo 1: Appartamento posto al piano secondo (3° f.t.) con annesso vano cantina al primo piano interrato (**sub.6**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	91,36	100%	91,36
Balcone	mq.	7,07	30%	2,12
Vano cantina	mq.	11,50	25%	2,88
		109,93		96,36
		mq. lordi		mq. commerciali

Corpo 2: Box auto posto al piano interrato (**sub.47**)

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Box auto	mq.	16,20	100%	16,20
		16,20		16,20
		mq. lordi		mq. commerciali

9 – STIMA

9.1 Criterio di stima

La scrivente ritiene congruo, ai fini della vendita giudiziaria, elaborare il calcolo della stima secondo le valutazioni e i metodi di seguito indicati.

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 sintetico/comparativo che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

Infine si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore. Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti di informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) - 2° semestre 2022 – Provincia di Milano – Comune di Peschiera Borromeo
Fascia/zona: Periferica/LINATE, MEZZATE, BELLARIA, MIRAZZANO – Codice zona: D2 – Microzona 2

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato ottimo:

valore di compravendita da € 1.650,00/mq. a € 2.100,00/mq.

Quotazioni di box auto di stato normale:

valore di compravendita da € 800,00/mq. a € 1.000,00/mq.

9.3 Valutazione LOTTO (Corpi 1 e 2)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento e cantina	A/3	96,36	€ 2.100,00	€ 202.356,00
Box auto	C/6	16,20	€ 925,00	€ 14.985,00
				€ 217.341,00

La sottoscritta precisa che da quanto emerso da informazioni assunte dal Comune di Peschiera Borromeo in data 26.06.2023, è emerso che al momento le aree sottese al comparto EEP di interesse sono ancora di proprietà del CIMEP. E' prevista l'acquisizione da parte del Comune entro l'anno corrente. Conseguentemente non solo non è possibile procedere alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, ma ad oggi, non è stato nemmeno deliberato l'importo di valorizzazione ai sensi e per gli effetti del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 e smi.

La scrivente, al fine di effettuare una verifica della congruità del prezzo di vendita, effettua una stima "presunta ed indicativa" del valore cosiddetto di riscatto, atteso che ad oggi non è in possesso di dati significativi.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire informazioni presso il Comune di Peschiera Borromeo, qualora interessato ad eventuale trasformazione del diritto di superficie in proprietà, quando il Comune medesimo avrà deliberato l'importo di valorizzazione ai sensi e per gli effetti del comma 48 dell'art. 31 della Legge 448/98 e smi.

Appartamento e cantina

Valore appartamento Euro 202.356,00 – diritto di riscatto (presunto) Euro 13.800,00 =
Euro 188.556,00

Box

Valore box Euro 14.985,00 – diritto di riscatto (presunto) Euro 1.000,00 =
Euro 13.985,00

Riepilogo

Valore appartamento – diritto di riscatto (presunto) =	Euro 188.556,00
Valore box – diritto di riscatto (presunto) =	<u>Euro 13.985,00</u>
Valore complessivo appartamento e box al netto del prezzo di riscatto (presunto ed indicativo) =	Euro 202.541,00

9.4 Adeguamenti della stima

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%) nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente perito

VALORE LOTTO (Corpi 1 e 2)	€ 202.541,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 10.127,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, catastale e di ripristino a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
Debiti condominiali ultimi due esercizi:	-€ 1.171,28
<u>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 191.242,67

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 Arch. Flavia Maria Buonaiuto 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, 6 luglio 2023

I'Esperto Nominato
arch. Flavia Maria Buonaiuto

ALLEGATI

ALLEGATO - Fotografie interno ed esterno e planimetrie.

all. 01 - Visura storica sub. 6;

all. 02 - Planimetria catastale sub. 6;

all. 03 - Estratto di mappa;

all. 04 - Visura storica sub. 47;

all. 05 - Planimetria catastale sub. 47;

all. 06 - Verbale d'accesso del custode giudiziario in data 22.02.2023;

all. 07 - Comunicazioni Agenzia delle entrate (UT Milano 3);

all. 08 - Certificazione notarile in atti;

all. 09 - Atto Notaio Omissis del 2.03.2004;

all. 10 - Atto Notaio Omissis del 29.10.2002;

all. 11 - Ispezioni ipotecarie;

all. 12 - Convenzione con atto Notaio Omissis del 26.07.1988;

all. 13 - Comunicazione amministratore e Regolamento di condominio;

all. 14 - Dettaglio P.E. e ricevuta di presentazione CILA SUPERBONUS 230/22 del 29.04.2022;

all. 15 - Concessione Edilizia n. 188/88 del 5.08.1988 ed elaborati grafici;

all. 16 - Concessione Edilizia in variante n. 133 del 6.11.1990 ed elaborati grafici;

all. 17 - Licenza d'uso del 4.04.1991 - Palazzina A.