

Tribunale di Milano
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
RG 389/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott. Maurizio Giuseppe Ciocca**

COPIA PRIVACY
AGGIORNATA 29/02/2024

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

DUE LOTTI: unità immobiliari in Milano via Settimo Milanese n.25



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

LOTTO 1

Corpo A

Bene in Milano via Settimo Milanese n. 25 piano t/1°/s1

Categoria: **A/3** [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **408**, particella **3**, subalterno **709**

Corpo B

Bene in Milano via Settimo Milanese n. 25 piano s1

Categoria: **C/6** [box]

Dati Catastali: foglio **408**, particella **3**, subalterno **818**

Corpo D

Bene in Milano via Settimo Milanese n. 25 piano t

Categoria: **C/6** [posto auto]- unità afferente su area di corte

Dati Catastali: foglio **408**, particella **3**, subalterno **896**

LOTTO 2

Corpo C

Bene in Milano via Settimo Milanese n. 25 piano t

Categoria: **C/6** [posto auto doppio]

Dati Catastali: foglio **408**, particella **3**, subalterno **860**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'unità abitativa risulta disabitata da tempo

Corpo B: al sopralluogo il box è occupato come deposito di cose/oggetti

Corpo C: al sopralluogo il posto auto esterno risulta libero

Corpo D: al sopralluogo sul posto auto esterno vi è parcheggiata un'auto

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari indivisi

signora XXXXXXXX XXXXXXXXX proprietaria del 90%

signor XXXXXXXX XXXXXXXXX proprietario del 10%

LOTTO 1 (CORPO A + B + D)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 327.000,00 (trecentoventisettemila/00 euro)

da occupato: non ricorre il caso

LOTTO 2 (CORPO C)

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 7.800,00 (settemilaottocento/00 euro)

da occupato: non ricorre il caso



LOTTO 1

(CORPO A Appartamento con cantina

CORPO B box

CORPO D posto auto)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Settimo Milanese n. 25, nell'edificio "A"

- un appartamento su due livelli,

al piano terra un locale, cucina, bagno, portico (ora chiuso da muratura e serramenti) e cortile/giardino di pertinenza

al piano 1° tre locali, ripostiglio e bagno

oltre ad un vano cantina al piano interrato.

L'appartamento ha triplo affaccio.

L'esposizione è da Nord-Est a Sud-Ovest.

Altezza cm 270 al piano terra e cm 290 circa al piano 1°.

Il vano cantina al piano interrato completa l'unità immobiliare. Altezza cm 240 circa.

1.2. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'unità immobiliare di:

signora Xxxxxxx Xxxxxxx nata a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria del 90%

signor Xxxxxxx Xxxxxxx nato a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario del 10%

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1, 2 - 2a)

Intestato a:

- Xxxxxxx Xxxxxxx nata a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà 90/100 in regime di separazione dei beni

- Xxxxxxx Xxxxxxx nato a xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietario 10/100 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **408**, particella **3**, subalterno **709**

dati classamento: cat. A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 1.102,64

indirizzo: Milano, via Settimo Milanese n. 25 - Edificio A - piano S1-T- 1°;

dati derivanti da: variazione per fusione, frazionamento, ampliamento

(foglio 408 mapp. 24,

mapp. 25 da sub 2 a sub 15,

mapp. 26 da sub 2 a sub 26

mapp. 27 sub 2

mapp. 28 da sub 2 a sub 12

mapp. 56

mapp. 57)

planimetria presentata il 10/11/2008 prot. n. MI 0906532 - n° 75711.1/2008, con

annotazione: classamento e rendita proposti,

* variazione nel classamento del giorno 06/08/2009

foglio **408**, particella **3**, subalterno **709**

cat. A/3, classe 5, consistenza 7 vani, rendita € 1.102,64



annotazione: classamento e rendita validati

* successivamente al 10/11/2008 non è stata presentata alcuna scheda di variazione.

1.4. Coerenze

Dell'appartamento:

- piano terra - altra unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 708,
 - cortile comune sub 701 su tre lati;
- piano primo - altra unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 708,
 - prospetto su giardino di pertinenza,
 - portico di proprietà,
 - prospetto su giardino di pertinenza;

- Della cantina:
- corsello comune sub. 701,
 - altra unità immobiliare di proprietà di terzi (cantina) sub. 708, corridoio comune d'accesso ente comune sub. 701;
 - altra unità immobiliare di proprietà di terzi (cantina) sub. 707,
 - spazio comune /vano scala ente comune sub. 701;

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

Nessuna.

CORPO B

1.6. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Settimo Milanese n. 25,

- un box al piano interrato
Altezza cm 233 circa.

1.7. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'unità immobiliare di:

signora Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXX proprietaria del 90%
signor Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXX proprietario del 10%

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1, 3, 3a)

Intestato a:

- Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxx (Xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà 90/100 in regime di separazione dei beni

- Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

proprietario 10/100 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **408**, particella **3**, subalterno **818**

dati classamento: cat. C/6, classe 8, consistenza mq 16, superficie mq 17, rendita € 109,08

indirizzo: Milano, via Settimo Milanese n. 25 piano S1;

dati derivanti da: variazione per fusione, frazionamento, ampliamento

(foglio 408 mapp. 24,

mapp. 25 da sub 2 a sub 15,

mapp. 26 da sub 2 a sub 26

mapp. 27 sub 2

mapp. 28 da sub 2 a sub 12

mapp. 56

mapp. 57)

planimetria presentata il 10/11/2008 prot. n. MI 0906532 - n° 75711.1/2008, con annotazione: classamento e rendita proposti,



* variazione nel classamento del giorno 06/08/2009

foglio **408**, particella **3**, subalterno **818**
cat. C/6, classe 8, consistenza mq 16, rendita € 109,08
annotazione: classamento e rendita validati

* dati di superficie pubblicati il giorno 09/11/2015

foglio **408**, particella **3**, subalterno **818**
totale mq 17

* successivamente al 10/11/2008 non è stata presentata alcuna scheda di variazione.

1.9. Coerenze

Del box - mappale 74

- altra unità immobiliare di proprietà di terzi (box) sub 819
- enti comuni (corsello di manovra) sub 701
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi (box) sub 817.

1.10. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

CORPO D

1.11. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Settimo Milanese n. 25,

- un posto auto al piano terra - unità afferente realizzata su area di corte -.

1.12. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'unità immobiliare di:

signora Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietaria del 90%

signor Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietario del 10%

1.13. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1, 5, 5a)

Intestato a:

- Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxx (Xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà 90/100 in regime di separazione dei beni

- Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxx (Xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietario 10/100 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **408**, particella **3**, subalterno **896**

dati classamento: cat. C/6, classe 2, consistenza mq 15, rendita € 40,28

indirizzo: Milano, via Settimo Milanese n. 25 piano t;

dati: unità afferente edificata su area di corte

planimetria presentata il 24/02/2009 prot. n. MI 150507 - n° 1050.1/2009, con annotazione:

classamento e rendita proposti,

* variazione nel classamento del giorno 24/02/2010

foglio **408**, particella **3**, subalterno **896**

cat. C/6, classe 2, consistenza mq 15, rendita € 40,28

annotazione: classamento e rendita non rettificati entro 12 mesi dalla

data di iscrizione in atti della dichiarazione

* dati di superficie pubblicati il giorno 09/11/2015

foglio **408**, particella **3**, subalterno **896**

totale mq 15

* successivamente al 24/02/2009 non è stata presentata alcuna scheda di variazione.



1.14. Coerenze

- Del posto auto - enti comuni sub 701 su due lati
 - area di manovra enti comuni sub 701
 - altra unità immobiliare di proprietà di terzi (posto auto) sub 895.

1.15. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

LOTTO 2

(CORPO C posto auto doppio)

CORPO C

1.16. Descrizione del bene

Unità immobiliare sita in Comune di Milano, via Settimo Milanese n. 25,

- un posto auto doppio al piano terra.

1.17. Quota e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1** di **piena proprietà** dell'unità immobiliare di:

signora Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietaria del 90%

signor Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario del 10%

1.18. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue (all. 1, 4, 4a)

Intestato a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà 90/100 in regime di separazione dei beni

- XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

proprietario 10/100 in regime di separazione dei beni

dati identificativi: foglio **408**, particella **3**, subalterno **860**

dati classamento: cat. C/6, classe 2, consistenza mq 28, rendita € 75,20

indirizzo: Milano, via Settimo Milanese n. 25 piano T;

dati derivanti da: variazione per fusione, frazionamento, ampliamento

(foglio 408 mapp. 24,

mapp. 25 da sub 2 a sub 15,

mapp. 26 da sub 2 a sub 26

mapp. 27 sub 2

mapp. 28 da sub 2 a sub 12

mapp. 56

mapp. 57)

planimetria presentata il 10/11/2008 prot. n. MI 0906532 - n° 75711.1/2008, con annotazione: classamento e rendita proposti,

* variazione nel classamento del giorno 06/08/2009

foglio **408**, particella **3**, subalterno **860**

cat. C/6, classe 2, consistenza mq 28, rendita € 75,20

annotazione: classamento e rendita validati

* dati di superficie pubblicati il giorno 09/11/2015

foglio **408**, particella **3**, subalterno **860**

totale mq 29

* successivamente al 10/11/2008 non è stata presentata alcuna scheda di variazione.



1.19. Coerenze

- Del posto auto doppio - altra unità immobiliare di proprietà di terzi (posto auto) sub 861
- area di manovra enti comuni sub 701
- altra unità immobiliare di proprietà di terzi (posto auto) sub 859
- mappale 60.

1.20. Eventuali discrepanze con l'identificazione dei beni di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione del pignoramento

Nessuna.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Milano

Fascia/zona: periferica,

Tipologia: ex cascina rurale - isolata - trasformata in abitazioni e box/posti auto

Destinazione: residenziale

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

Principali collegamenti pubblici: a circa 300 m dalle linee di superficie / autobus.

Principali collegamenti viabilistici:

- a circa 200 m dalla strada provinciale SP 114,
- a circa 1,2 km dalla tangenziale Ovest di Milano A50.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'edificio, in cui vi sono le unità immobiliari oggetto del pignoramento, fa parte di un complesso immobiliare oggetto di un piano di recupero (realizzazione anni 2003/2009). Il complesso immobiliare è costituito da più palazzine di 2 piani fuori terra ed un piano interrato ad uso box/cantine.

Il complesso condominiale è dotato di:

- un ampio giardino piantumato posto in posizione centrale tra i fabbricati,
- una area cortilizia con i posti auto di proprietà/afferenti .

Vi è inoltre un' attigua area a verde con i giochi - sul mappale 74 -.

L'edificio in oggetto ha accesso pedonale e carraio da via Settimo Milanese n. 25.

Caratteristiche:

- struttura in muratura portante;
- facciate: intonacate;
- accesso dalla strada: portone carraio elettrificato e portoncino pedonale in metallo;
- ascensore: /
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 7)

CORPO A

Unità immobiliare sita in Comune di Milano via Settimo Milanese 25, consistente in appartamento distribuito ai piani terra e 1°, composto da:

piano terra

- Locale ingresso, con piscina interrata, ricavato nel volume del portico (delimitato da muratura e tre serramenti apribili)



- Ingresso/soggiorno con accesso all'area cortilizia esterna ed al piano superiore con scala interna in muratura
- sottoscala
- cucina abitabile con accesso all'area cortilizia esterna,
- bagno
- area cortilizia esterna delimitata da recinzione

piano 1°

- tre camere da letto,
- un bagno,
- un ripostiglio,
- un disimpegno con accesso alla scala di collegamento al piano terra
- un locale (dotato di due finestre) con pavimento totalmente in vetro ed acciaio ricavato nel volume superiore del portico.

- Appartamento altezza dei locali: piano terra m 2,7 circa - piano 1° m 3,08/2,90 circa
 - esposizione: doppio affaccio Sud/Nord;
 - porta di accesso: blindata;
 - infissi esterni: alcuni in legno con doppio vetro e inferriate esterne a battente altri in pvc finitura legno interno ed esterno;
 - sistema di oscuramento: persiane in legno;
 - porte interne: tipo a battente/scorrevoli interno muro in legno tamburato finitura laccata opaca;
 - pareti: - tinteggiate
 - in ceramica nei bagni ed in cucina fino altezza pensili;
 - pavimenti: in piastrelle di gres/ceramica
 - scala di collegamento tra piano terra e 1° in muratura rivestita in granito;
 - impianto citofonico: video citofono;
 - impianto elettrico: sotto traccia;
 - impianto antifurto: si
 - impianto idrico: sotto traccia;
 - impianto termico: riscaldamento autonomo con termosifoni;
 - acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia murale;
 - servizi igienici: attrezzati con lavabo, vaso igienico, bidet e doccia/vasca;
 - impianto di condizionamento: presente con unità interne - split - e due unità esterne nell'area cortilizia;
- condizioni generali: discrete.

Vano cantina altezza del vano: m 2,4 circa;

- porta d'accesso: in lamiera zincata;
- pareti e plafone: elementi-blocchi a vista.

CORPO B

Box altezza: m 2,33 circa;

- porta d'accesso: basculante in lamiera zincata motorizzata;
- pavimento: gettata di cemento;
- pareti e plafone: in elementi-blocchi a vista.

CORPO D

Posto auto -afferente-

- pavimento in autobloccanti;

CORPO C



Posto auto doppio

- pavimento in autobloccanti;

2.4. Certificazioni energetiche

CORPO A (all. 16)

Appartamento: risulta censito al catasto energetico – CLASSE ENERGETICA E -

Codice identificativo APE 1514602072919

Registrato il 26/07/2019

Valido fino a 26/07/2029

EP gl, nren 163,42 kWh/mq anno

CORPO B

Non prevista per il box.

CORPO C

Non prevista per il posto auto

CORPO D

Non prevista per il posto auto.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Sull'atto d'acquisto del 2009 viene precisato che gli impianti sono conformi alla norma.

All'ultimo progetto edilizio sono state allegare le certificazioni degli impianti installati.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

Il sopralluogo ai beni è avvenuto il 07/09/2023 tutte le unità sono libere da persone.

Vi sono solo degli arredi/oggetti vari.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

Non risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto di procedura e aventi quale dante causa gli eseguiti come da esito trasmesso il 28/7/2023 dall'Agenzia delle Entrate (**all. 8**).

4. PROVENIENZA

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott. sa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 05/06/2023 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 10 a 13**) risulta quanto segue:

4.1. Attuale proprietà

signora **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nata a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per **90/100**

signor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Proprietà per **10/100**,

(**all.9**) atto di vendita in autentica del notaio dott. Aurelio Gavazzi notaio in Cologno Monzese stipulato in data 18/11/2009 n. 278614 di repertorio, n. 38511 di raccolta,



Trascritto presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il **15/12/2009** ai n. **71550** generale, n. **46108** particolare a favore: dei coniugi XXXXXXXX XXXXXXXX proprietà_90/100_e XXXXXXXX XXXXXXXX proprietà 10/100

in atto gli acquirenti dichiarano di "essere coniugati in regime di separazione dei beni"

contro: [REDACTED]
prezzo indicato sull'atto di vendita € 539.500,00 nello specifico:

- abitazione con cantina: € 475.000,00 + iva
- box € 25.000,00 + iva
- posto auto sub. 860 € 10.000,00 + iva
- posto auto sub. 896 € 5.000,00 + iva.

4.2. Precedenti proprietà

[REDACTED]

ha acquistato nel 2005 dal signor Xxxxxxxx nato il xx/xx/xx a Xxxxx (Xx)

il complesso denominato Cascina Moirano sita a

Milano località Baggio via Settimo Milanese n° 25 (foglio 408 mappali 24, 25, 26,27, 28, 56 e 57 – da cui derivano la particella 3 subalterni 709+818+860+896 -) sul quale è stato realizzato il complesso immobiliare attuale,

come da atto di compravendita del dott. Sergio Luppi con sede a Milano

stipulato in data 08/03/2005 n. 56420 di repertorio, n. 6165 di raccolta,

Trascritto il 08/03/2005 presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai n. **15370** generale, n. **8879** particolare.

A margine risulta l'annotazione **Trascrizione** del 17/12/2005 presso l' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai n. **97034** generale, n. **19024** particolare derivante da cancellazione condizione sospensiva del 08/03/2005 notaio Luppi rep. 56424 racc. 6169 (la condizione sospensiva è venuta meno perché il signor [REDACTED] ha rilasciato quietanza del saldo dell'intero prezzo).

In merito alla provenienza del signor Xxxxxx nato il xx/xx/xx a Xxxxx (Xx), nel ventennio precedente al pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto (foglio 408 mappali 3, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 56, 57, 58, 74 75 e 76) su cui insistono le unità immobiliari oggetto della procedura. Come indicato sulla relazione notarile la provenienza è ante 1973.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Fatto salvo quanto indicato nella certificazione notarile ex art. 567 comma 2 c.p.c. agli atti, a firma della dott. sa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone, che fa stato fino al 05/06/2023 (**all. 6**), implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza (**all. 9**) e dalle ulteriori verifiche ed ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente mediante consultazione telematica nella banca dati SISTER – Agenzia delle Entrate (**all. da 10 a 14**) risulta quanto segue

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
- **Misure Penali /**
- **Convenzioni matrimoniali e provvedimento di assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Sull'atto d'acquisto i coniugi Xxxxxx Xxxxxxx e Xxxxxx Xxxxxxxdichiarano di essere in



separazione dei beni.

▪ **atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

il complesso immobiliare è stato realizzato a seguito della stipula della Convenzione tra il [REDACTED] il Comune di Milano PIANO DI RECUPERO secondo la L. 457/1978 approvato dal CONSIGLIO COMUNALE con DELIBERA 43/97 DEL 17/03/1997 - Sup. lorda mq 4539 circa - (in attuazione del piano di recupero di CASCINA MOIRANO -via Settimo Milanese 25 - si prevede la demolizione, ristrutturazione, restauro e conservazione per l'insediamento di 150 abitanti; si prevede una superficie/alloggi per famiglie di pensionati. Tali superfici sono indicate sulla planimetria allegata sulla quale vengono individuate le unità immobiliari-.

Nell'area a Nord è previsto il parcheggio a raso.

E' prevista la cessione di area a standard di mq 3989 sistemata con opere di arredo urbano su via Settimo Milanese e la realizzazione di posti auto pertinenziali).

La convenzione ha durata 16 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Atto notaio Massimo Tofoni del 22/12/1997 rep. 37769 racc. 5544

Registrato a Milano atti pubblici il 30/12/1997 n. 27674 serie IV,

Trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 15/01/1998 ai n. 1091/832 e 1092/833

Convenzione integrata e modificata dal medesimo Notaio in data 28/12/2001 rep. 49749/8939,

Registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 il 16/01/2002 n. 348 serie 2,

Trascritto alla Conservatoria di Milano 1 in data 17/01/2002 ai n. 3352/2512.

Sull'atto d'acquisto dei sigg. XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX vengono indicate le sopracitate convenzioni.

Eventuali note/osservazioni:

Preciso che la certificazione notarile del notaio dott. sa Giulia Messina Vitrano, a far data del 05/06/2023, indica la quota di proprietà dei beni oggetto del pignoramento pari a 1/2 per ogni proprietario (in conformità alla Nota di Trascrizione del Pignoramento del 05/06/2023).

In verità, come indicato sull'atto di compravendita, la proprietà è:

- ✓ signora XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per **90/100**
- ✓ signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxxxx (xx) il xx/xx/xxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per **10/100**,

le quote di proprietà indicate nella Nota di Trascrizione del Pignoramento sono sbagliate mentre sono corrette le quote di proprietà indicate nell'atto di Pignoramento. Quindi, rilevato l'errore, è stata presentata la rettifica della trascrizione del Pignoramento in data 14/06/2023 Tr. N.41980/31612.

Con la rettifica della nota di Trascrizione del 14/6/2023 le quote indicate sull'atto di Pignoramento e quelle indicate sulla Nota di Trascrizione del Pignoramento non sono ancora corrette (sono state invertite e quindi non sono ancora corrette e coincidenti a quelle indicate sull'atto di Pignoramento).

Con la ulteriore rettifica della nota di Trascrizione del 21/12/2023 le quote indicate sull'atto di Pignoramento e quelle indicate sulla Nota di Trascrizione del Pignoramento sono corrette.

Faccio notare che la certificazione notarile

- non rileva l'incongruenza tra le quote di proprietà e le quote pignorate
- non indica gli estremi delle rettifiche perché queste sono avvenute successivamente alla redazione della certificazione notarile
- non indica/cita la restrizione di beni del 2009 che si riferisce all'ipoteca iscritta nel 2005



che interessa gli attuali beni corpi A+B+C+D.
La relazione notarile comunque tiene conto dell'intera quota di proprietà (100/100).

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

▪ Iscrizioni

ANNOVAZIONE di Iscrizione per restrizione dei beni iscritta il 18/12/2009 ai n. **72685** generale, n. **10671** particolare

derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata,
stipulata dal Notaio dott. Aurelio Gavazzi in data 18/11/2009 repertorio n. 278612 raccolta n. 38510

L'ipoteca n. 3355 del 08/03/2005 viene cancellata per i beni sotto indicati – restrizione di beni-

L'ipoteca è stata iscritta

a favore:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

ipoteca volontaria IScritta il 15/12/2009 ai n. **71551** generale, n. **14976** particolare

derivante da contratto di mutuo fondiario,

stipulato dal Notaio dott. Aurelio Gavazzi in data 18/11/2009 repertorio n. 278615 raccolta n. 38512

a favore:

[REDACTED]

contro: signora Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxx (Xx) il giorno xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

signor Xxxxxxx Xxxxxxx nato a Xxxxxx (Xx) il giorno xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX,

Importo ipoteca € 924.672,00 di cui € 462.336,00 di capitale

durata del vincolo 30 anni

beni: CORPO A + CORPO B + CORPO C + CORPO D

ipoteca giudiziale IScritta il 19/04/2023 ai n. **27422** generale, n. **4278** particolare

derivante da Decreto Ingiuntivo del 18/01/2023 n. 1682 del Tribunale di Milano

a favore:

[REDACTED]

contro: signora Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxxx (Xx) il giorno xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

signor Xxxxxxx Xxxxxxxx nato a Xxxxxxxx (Xx) il giorno xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX,

Importo € 13.774,97,00 di capitale

beni: CORPI A + B + C + D

• Pignoramenti

Pignoramento del 05/05/2023

Atto giudiziario rep.10765 del 08/05/2023

Trascritto il 05/06/2023 ai n. **38957** generale, n. **29249** particolare

contro signora Xxxxxxx Xxxxxxxx nata a Xxxxxx (Xx) il giorno xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX



viene indicata la quota di proprietà del 90% sull'atto di pignoramento e la **quota di ½ sulla nota di trascrizione**
signor XXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXX (Xx) il giorno xx/xx/xxxx
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ,
viene indicata la quota di proprietà del 10% sull'atto di pignoramento e la **quota di ½ sulla nota di trascrizione,**

in favore di:

importo: € 323.966,39 oltre interessi e spese.

Beni: CORPI A + B +C+ D

MILANO foglio **408**, particella **3**, subalterni **709 + 818 + 860 + 896**

(appartamento con cantina+ box+ posto auto + posto auto doppio).

Pignoramento 05/06/2023 – rettifica -

Atto giudiziario rep.10765 del 08/05/2023

Trascritto il 14/06/2023 ai n. **41980** generale, n. **31612** particolare

contro signora XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (Xx) il giorno xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXX quota di proprietà di 1/10

signor XXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (Xx) il giorno xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ,quota di proprietà di 9/10

in favore di:

Beni: CORPI A + B +C+ D

MILANO foglio **408**, particella **3**, subalterni **709 + 818 + 860 + 896**

(appartamento con cantina+ box posto auto + posto auto doppio)

Pignoramento 05/06/2023 – ulteriore rettifica -

Atto giudiziario rep.10765 del 08/05/2023

Trascritto il 21/12/2023 ai n. **89896** generale, n. **67688** particolare

contro signora XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX (Xx) il giorno xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXX quota di proprietà di 9/10

signor XXXXXXXX XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX (Xx) il giorno xx/xx/xxxx

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ,quota di proprietà di 1/10

in favore di:

importo: € 323.966,39 oltre interessi e spese.

Beni: CORPI A + B +C+ D

MILANO foglio **408**, particella **3**, subalterni **709 + 818 + 860 + 896**

(appartamento con cantina+ box posto auto + posto auto doppio)

• **Altre trascrizioni**

Eventuali note/osservazioni: /

▪ **Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti**

Lo scrivente ha effettuato ispezioni ipotecarie per nominativo e per immobile (**all. da 10 a 13**) e, rispetto alla certificazione notarile in atti (**all. 6**) ha rilevato

- la Trascrizione di rettifica della Nota di Trascrizione del pignoramento presentata il 14/6/2023 (per correggere le quote di proprietà. Le quote di proprietà indicate sulla rettifica sono ancora sbagliate – sono state invertite -)
- **la Trascrizione di rettifica della Nota di Trascrizione del Pignoramento presentata il 21/12/2023 indica le quote di proprietà in modo corretto.** Le quote indicate sull'atto di Pignoramento e quelle indicate sulla Nota di Trascrizione del Pignoramento coincidono.



- annotazione del 2009 relativa alla restrizione Ipoteca del 2005.

6. DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è amministrato da AMMINISTRAZIONI BRUNO s.r.l.s. con sede in Milano (Mi) in via Altaguardia n. 6 che ha fornito le informazioni che seguono **(all. 17.1 + all. 17.2)**

Millesimi di competenza delle 4 unità immobiliari pignorate:

LOTTO 1

CORPO A appartamento con cantina e giardino mill. 21,50

CORPO B box mill. 1,14

CORPO C posto auto mill. 0,54

LOTTO 2

CORPO C posto auto doppio mill. 0,99

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione delle unità immobiliari sono

LOTTO 1

CORPO A appartamento con cantina e giardino € 2.300,00 circa

CORPO B box € 120,00 circa

CORPO D posto auto € 60,00 circa

LOTTO 2

CORPO C posto auto doppio € 100,00 circa

Si precisa che le somme sono state arrotondate.

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

LOTTO 1

CORPO A appartamento con cantina e giardino € 4.338,00 circa

CORPO B box € 222,00 circa

CORPO D posto auto € 105,00 circa

LOTTO 2

CORPO C posto auto doppio € 193,00 circa

Eventuali spese straordinarie /

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.

Cause in corso: /

Eventuali problematiche strutturali: /

NOTA:

Rendo noto che, durante il sopralluogo nell'unità immobiliare abitativa CORPO A sono state rilevate problematiche relative al rigurgito della fognatura (come testimoniato dalla documentazione fotografica allegata alla presente relazione, il pavimento del piano terra era quasi totalmente ricoperto dagli escrementi usciti dal vaso/water a causa del rigurgito dalla fognatura).

Nella visura degli atti edilizi ho trovato "l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990 datato 30/05/2012" in cui per le irregolarità riscontrate, a seguito di



sopralluogo dei tecnici comunali, negli impianti tecnici che risultano mancanti di allacciamenti tra cui anche alla fognatura pubblica non viene rilasciata l'agibilità". Nella documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali, non ho trovato alcuna documentazione successiva che indichi tali regolarizzazioni.

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

Il condominio è costituito da due fabbricati che si affacciano su due corti interne/giardini piantumati. Inoltre vi è lo spazio cortilizio rivolto a Nord destinato a posti auto di proprietà, posti auto afferenti e area a gioco/area a standard.

I fabbricati sono costituiti da piano terra/1°/sottotetto e piano interrato con box/cantine e spazi accessori.

Il piano interrato è accessibile sia dalle scale poste internamente ai fabbricati che dalla scala coperta sul lato Nord.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si al solo piano terra.

7. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La ristrutturazione del complesso immobiliare è iniziata nel 2003 (quindi dopo il 1967).

Il complesso immobiliare è stato ristrutturato/realizzato con il PIANO DI RECUPERO secondo L. 457/1978 approvato con Delibera C.C. n. 43 /1997.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta nel vigente PGT del Comune di MILANO inserito nel Parco Agricolo Sud art. 35.1.

L'immobile è assoggettato ai vincoli del Parco Agricolo Sud.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 15):

- PIANO DI RECUPERO secondo L. 457/1978 approvato con Delibera C.C. n. 43 del 17/3/1997, DIVENUTA ESECUTIVA IL 17/04/1997
- CONVENZIONE con il Comune di Milano stipulata il 22/12/1997 con cessione di area a standard e sistemazione con opere di arredo urbano e posti auto pertinenziali
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA provvedimento n° 422/1999
- CONCESSIONE EDILIZIA PER LE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIAN. 159/2003 DEL 29/04/2003 W.F. 282/2005 atti 33176/200 R.I. 56/2000
richiedente SIGNOR Masciocchi Emilio
poi volturata a MOIRANO SRL in data 29/3/2005 PG. 237343/2005
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN VARIANTE per la realizzazione del piano interrato ed autorimesse pertinenziali provvedimento n° 380/2004 PG. 314317/2004
- D.I.A. per variante essenziale del 12/01/2005 PG. 25595/2005 W.F. 282/2005
- D.I.A. per variante PRESENTATA 13/04/2005 PG. 255941/2005 W.F. 3627/2005
- SUPER D.I.A. per opere di completamento del 07/02/2008 PG. 117570/2008 W.F. 1050/2008
- DIA PER VARIANTE ESSENZIALE AL W.F. 1050/2008 presentata 11/12/2008 PG. 972231/2008 W.F. 10084/2008
- FINE LAVORI E RICHIESTA DI ABITABILITÀ/Agibilità PRESENTATA IN DATA 06/04/2009
L'ISTANZA è stata annullata con l'avvio del procedimento amministrativo in data



30/12/2012 per irregolarità, riscontrate a seguito di sopralluogo dei tecnici comunali, negli impianti tecnici che risultano mancanti di allacciamenti tra cui anche alla fognatura pubblica.

7.2. Conformità edilizia:

Sulla base dei progetti edilizi che il Comune mi ha messo a disposizione, nelle quattro visure di accesso atti fatte, dal confronto tra lo stato autorizzato con quanto visionato durante il sopralluogo

il CORPO A - appartamento con cantina- risulta **non conforme** per:

- ✓ modifiche esterne/in facciata con incremento della volumetria (piano terra e 1°)
 - piano terra la superficie a doppia altezza del portico è stata chiusa perimetralmente con la muratura e dei serramenti apribili e superiormente con una superficie calpestabile vetrata, creando un ulteriore locale. Al piano terra è stata realizzata una piscina interrata di dimensioni cm 220 x cm 540 ed altezza circa cm 105. Inoltre nel locale vi è anche una vasca idromassaggio di dimensioni cm 210 x cm 220.
 - Al piano 1° è stato creato un ulteriore locale con accesso dal disimpegno con il pavimento di vetro sostenuto da putrelle (con vista sulla sottostante superficie d'ingresso con piscina e vasca idromassaggio)
 - Formazione di vano porta nella muratura portante perimetrale, tra il disimpegno del piano 1° ed il nuovo locale attiguo. Il locale creato nella parte superiore dell'originario portico ha 2 finestre ed il pavimento in vetro.
- ✓ Modifiche interne
 - Al piano terra è stata demolita la parete con il relativo serramento/porta che delimitava l'antibagno verso il soggiorno/cucina.

E' necessario riportare l'unità allo stato autorizzato (ricreare il portico a doppia altezza, eliminare tutti i serramenti del portico al piano terra, posare un serramento a chiusura del vano di passaggio al piano 1° e ricostruire l'antibagno).

Per riportare l'unità allo stato autorizzato sono necessarie delle opere edili di rimozione e costruzione/fornitura. Per tali opere e forniture si stima l'importo di € 15.000,00 circa.

Il CORPO B - box- risulta conforme

Il CORPO C – posto auto- risulta conforme

Il CORPO D - posto auto- risulta conforme.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo la scheda catastale del

CORPO A - appartamento con cantina - non è conforme allo stato di fatto ma è conforme allo stato autorizzato. L'indicazione dell'altezza del piano 1° è inesatta (viene indicata in m 3,10 in luogo di m 2,90)

CORPO B - box- risulta conforme

CORPO C – posto auto- risulta conforme

CORPO D - posto auto - unità afferente edificato su area di corte- risulta conforme.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie commerciale delle unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri di proprietà, comprendendo le pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI



10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

LOTTO 1

destinazione CORPO A	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
appartamento	mq	162,0	100%	162,0
portico	mq	53,0	50%	26,5
vano cantina	mq	8,0	25%	2,0
giardino/cortile di pertinenza	mq	114,0	10%	11,4
		337,0		201,9

destinazione CORPO B	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
box		17,0	100%	17,0
		17,0		17,0
		mq. lordi		mq. commerciali

destinazione CORPO D	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
posto auto		13,0	100%	13,0
		13,0		13,0
		mq. lordi		mq. commerciali

LOTTO 2

destinazione CORPO C	U.M.	sup. lorda	coeff.	superficie omogeneizzata
posto auto		25,0	100%	25,0
		25,0		25,0
		mq. lordi		mq. commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima:

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.

Rendo noto che:



il piano terra è stato oggetto di rigurgito di fogna

Le murature perimetrali, internamente in cucina ed esternamente in corrispondenza del lato più lungo del portico, presentano problemi di umidità (esternamente si è staccata parte della tinteggiatura e parte dell'intonaco).

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 dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque orientativo e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione e parametri estimativi

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
1° semestre 2023 – zona E5 – Suburbana Baggio/Q. Romano/Muggiano
quotazioni di abitazioni di tipo economico
stato di manutenzione normale/ottimo da € 1.450,00/mq a € 2.800,00/mq.
quotazioni di box da € 1.050,00/mq a € 1.600,00/mq.
- Consultazione dei valori immobiliari dichiarati nelle compravendite effettuate nell'ultimo anno nel medesimo complesso immobiliare:
prezzo dichiarato per abitazioni di tipo economico (su più livelli con cortile/giardino)
€ 1.900,00/mq - € 1.950,00/mq
box di mq 16 – prezzo circa € 1.100,00/mq - € 1.200,00/mq
- Attuali prezzi indicati negli annunci on line di abitazioni in vendita nel medesimo complesso immobiliare (Novembre 2023)
appartamento prezzo circa € 1.780,00/mq - € 2.600,00/mq-
box di mq 16 – prezzo circa € 1.150,00/mq
Questi prezzi sono oggetto di trattativa che inevitabilmente riduce l'importo della richiesta iniziale.

Tenuto conto di quanto sopra e delle condizioni delle unità immobiliari, indico i seguenti valori

- abitazione € 1.700,00/mq
- box € 1.000/mq
- posto auto scoperto € 350,00/mq.



9.3. Valutazione:

LOTTO 1

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione economica con giardino cortile di pertinenza	A/3	201,9	€ 1.700,00	€ 343.230,00
				€ 343.230,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Box	C/6	17,0	€ 1.000,00	€ 17.000,00
				€ 17.000,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Posto auto	C/6	13,0	€ 335,00	€ 4.355,00
				€ 4.355,00

TOTALE LOTTO 1 € 364.585,00

LOTTO 2

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Posto auto doppio	C/6	25,0	€ 335,00	€ 8.375,00
				€ 8.375,00

LOTTO 2 € 8.375,00

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.



LOTTO 001

• Valore (appartamento CORPO A + box CORPO B+ posto auto SCOPERTO CORPO D)	€ 364.585,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 18.229,25
• Spese condominiali anni 2022 e 2023:	-€ 4.666,11
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 15.000,00
	€ 326.689,64

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 327.000,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

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.

LOTTO 002

• Valore (posto auto SCOPERTO doppio CORPO C)	€ 8.375,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi:	-€ 418,75
• Spese condominiali anni 2021 e 2022:	-€ 193,05
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	€ 0,00
	€ 7.763,20

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 7.800,00 arrotondato
Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni Occupato (Non ricorre il caso)	€ 0,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricade il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il Pignoramento colpisce l'intero. Non vi è l'esigenza di dividere i beni.



12. CRITICITA' DA SEGNALARE

Segnalo le seguenti criticità:

LOTTO 1

CORPO A

- trasformazione da portico a vano chiuso con piscina al piano terra e stanza al piano superiore. Questo aumento di volumetria non autorizzato – abuso edilizio in area del Parco agricolo Sud- non può essere regolarizzato, bisogna riportare la superficie-volume allo stato originale/stato autorizzato.

- umidità sulle pareti perimetrali al piano terra

- umidità in facciata nella parte del portico (attualmente utilizzata come piscina/con vasca idromassaggio)

- problemi da rigurgito di fogna al piano terra.

CORPO B

la basculante del box è motorizzata. Attualmente è inutilizzabile per problemi all'impianto elettrico/ed ai cavi che ne consentono la movimentazione.

La sottoscritta arch. Cristina Berno, dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo e-mail.

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.

Cordialità.

Milano, 29 Febbraio 2024

arch. Cristina Berno

firmato digitalmente



ALLEGATI

- all. 1.** estratto di mappa + elaborato planimetrico
- all. 2.** planimetria catastale CORPO A
- all. 2A** visura storica CORPO A
- all. 3** planimetria catastale CORPO B
- all. 3A** visura storica CORPO B
- all. 4** planimetria catastale CORPO C
- all. 4A** visura storica CORPO C
- all. 5** planimetria catastale CORPO D
- all. 5A** visura storica CORPO D
- all. 6.** certificazione notarile ex art 567 c.p.c.
- all. 7.** rilievo fotografico
- all. 8.** esito interrogazione Agenzia delle Entrate su contratti di locazione
- all. 9.** titolo di provenienza
- all. 10.** ispezione ipotecaria per nominativo - di entrambi i soggetti + annotazione restrizione beni +atti di rettifica trascrizione pignoramento
- all. 11.** ispezione ipotecaria per identificativo Foglio 480 mappale 3 subalterno 709
- all. 12.** ispezione ipotecaria per identificativo Foglio 480 mappale 3 subalterno 818
- all. 13.** ispezione ipotecaria per identificativo Foglio 480 mappale 3 subalterno 860
- all. 14.** ispezione ipotecaria per identificativo Foglio 480 mappale 3 subalterno 896
- all. 15.** titoli edilizi
- all. 16** APE
- all. 17.1** stato debitorio condominiale LOTTO 1
- all. 17.2** stato debitorio condominiale LOTTO 2
- all. 18** Regolamento di Condominio.

