

A Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 64/2016

Giudice delle Esecuzioni: SILVIA VAGHI

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare in OPERA (MI)

Località Noverasco

Via Sporting Mirasole n. 46

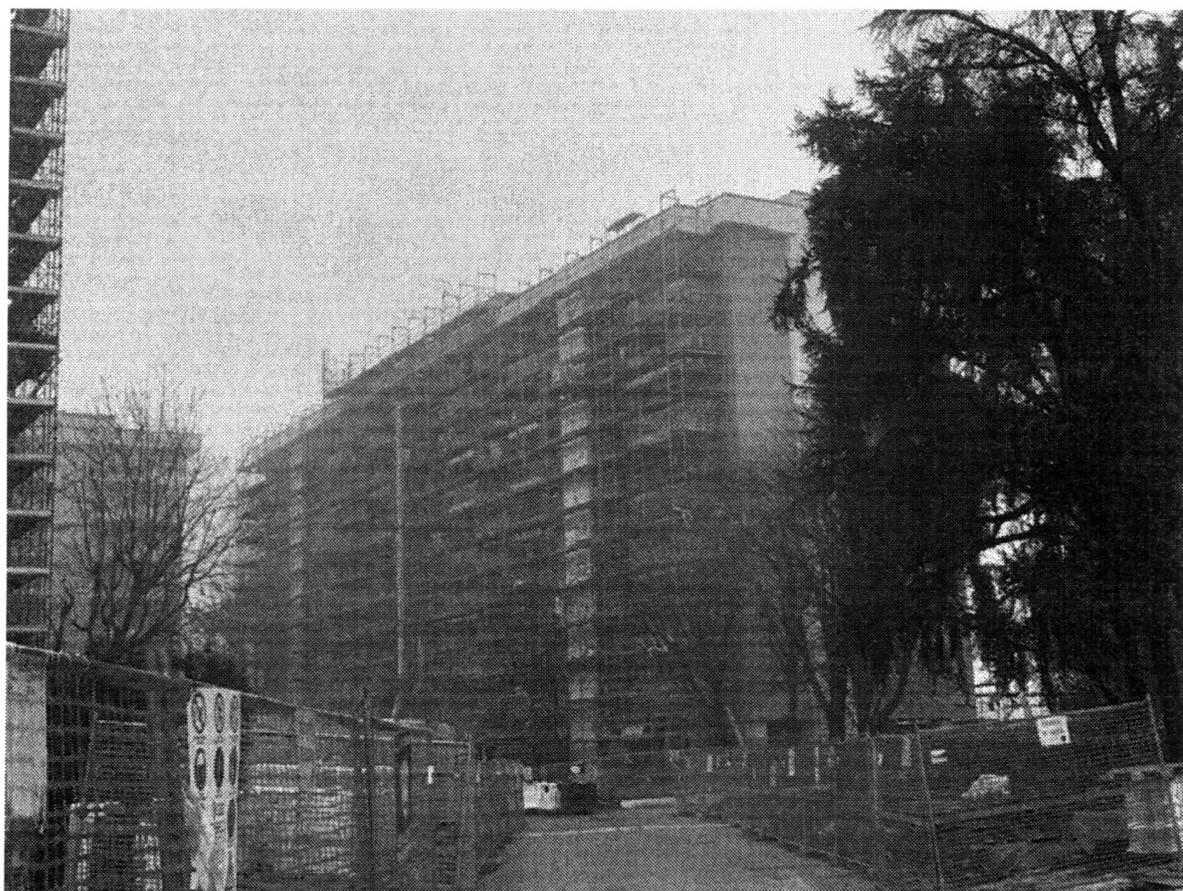


FOTO ESTERNA – EDIFICIO DI RIFERIMENTO

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A: APPARTAMENTO CON ANNESSA CANTINA

Beni in Opera - Milano – Località Noverasco - Via Sporting Mirasole n. 46

Categoria: A/2 [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **Partita 328, Fg. 1, Mapp. 126, Sub. 40**

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risultava occupato dall'esecutato

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: **€ 417.160,00**

da occupato: **l'immobile risulta occupato dall'esecutato**

LOTTO 001**(Appartamento e Cantina)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione dei beni**

Appartamento con annessa cantina, ubicato In Opera (MI), Località Noverasco, Via Sporting Mirasole n. 46. E' posto all'interno del Complesso Residenziale Sporting Mirasole, all'uscita della tangenziale ovest Val Tidone-Milano Vigentina, con accesso riservato ai residenti, servizio di portineria e guardiani 24 ore su 24, ampio giardino condominiale con un parco giochi per bambini.

L'immobile è situato, nel fabbricato condominiale denominato C1 facente parte del Condominio n. 8, avente accesso dai civici n. 46, 48 e 50 della Via Sporting Mirasole: appartamento posto al piano sesto, completamente ristrutturato, composto da cinque locali oltre servizi e balconi con annesso vano di cantina al piano interrato. L'appartamento si mostra in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Opera (MI) come segue (visura storica aggiornata al 18.01.2024 all. 3.1):

Intestati:

Abitazione

Partita n. 328, Fg. 1, Mapp. 126, Sub. 40, Via Sporting Mirasole (Opera), al civico, 46, Cat A/2, Classe 3, Consistenza vani 10, posto al piano P6/S1, fabbricato C1, edificio n. 8, rendita € 1.446,08.

Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.

Si precisano le seguenti servitù (rif. Atto di compravendita all. n. 5):

- servitù costituita in favore dell'ENEL con atto autentificato nelle firme dal Notaio Domenico Moretti già di Milano in data 22 giugno 1976 rep. n. 26351, depositato tra gli atti del medesimo Notaio in pari data rep. n. 26354/2921, registrato a Busto Arsizio il 5 luglio 1976 al n. 1766 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 21 luglio 1976 ai nn. 31193 d'ordine e 26167 di formalità, portante a titolo di servitù;
- il diritto di collocare, mantenere ed esercitare proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nei locali siti al piano cantinato del complesso che assumeranno la destinazione di cabine elettriche ad uso esclusivo dell'ENEL;

- il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti ENEL di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze e il diritto di installare od infiggere nei locali le apparecchiature elettriche ed accessorie a servizio degli stabili, posare le condutture elettriche secondo tracciati tecnicamente più idonei;
- servitù costituita tra la "Noverasca S. R.L." e l'allora proprietaria del complesso residenziale la "Sporting Mirasole S.p.A.", con atto autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati già di Milano in data 16 marzo 1978 rep. n. 450232, registrato a Milano il 29 marzo 1978 al n. 12893 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14 aprile 1978 ai nn. 19654 d'ordine e 17073 di formalità, portante costituzione di servitù di passo per tubazioni ed impianti allo scopo di fornire e ricevere il calore per il riscaldamento e l'acqua calda.

1.3. Coerenze

Coerenze in contorno all'appartamento, da nord in senso orario: cortile comune per due lati, vano scala e parti comuni proprietà di terzi.

Coerenze in contorno alla cantina, da nord in senso orario: corridoio comune di accesso, cantina di terzi, terrapieno e parti comuni.

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

Si precisa che nella nota di trascrizione relativa al pignoramento è stato indicato che il

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Opera (Milano), Località Noverasco.

Fascia/zona: periferia.

Destinazione: residenziale, commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili.

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

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Complesso immobiliare composto da 28 corpi di fabbrica ad uso abitazione e 10 corpi di fabbrica interrati ad uso posti auto, il tutto ripartito in 11 condomini, oltre ad aree annesse destinate a viabilità interna e verde.

Struttura: c.a. e mattoni.

Facciate: sono interessate da intervento di manutenzione straordinaria mediante efficientamento energetico e miglioramento sismico, Superbonus 110%.

Accesso: dal cortile comune e vialetto comune.

Scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo.

Ascensore: presente, n. 2.

Portineria: presente.

Condizioni generali dello stabile: in fase di manutenzione straordinaria.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo civile, è posto all'interno del Complesso Residenziale Sporting Mirasole, all'uscita della tangenziale ovest Val Tidone-Milano Vigentina, con accesso riservato ai residenti, servizio di portineria e guardiani 24 ore su 24, ampio giardino condominiale con un parco giochi per bambini.

L'immobile è situato, nel fabbricato condominiale denominato C1 facente parte del Condominio n. 8, avente accesso dai civici n. 46, 48 e 50 della Via Sporting Mirasole: appartamento posto al piano sesto, completamente ristrutturato, composto da cinque locali oltre servizi e balconi con annesso vano di cantina al piano interrato. L'appartamento si mostra in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Appartamento:

esposizione: tripla;

pareti: normalmente tinteggiate e in alcune porzioni effetto marmorino, in ceramica nei bagni fino ad h. porta ed in cucina fino ad h. sotto-pensili;

pavimenti: parquettes posato a spina di pesce in tutta la casa ottimo, tranne nei bagni in cui si rilevano ceramica in buone condizioni;

infissi esterni: ante a battente in alluminio e doppio vetro. Protezioni esterne: persiane in PVC;

porta d'accesso: in legno blindata;

porte interne: in legno tamburato;

imp. citofonico: presente;

imp. elettrico: sotto traccia;

imp. idrico: sotto traccia;

imp. termico: centralizzato e termosifoni in alluminio;

acqua calda sanitaria: prodotta da boiler elettrico;

servizi igienici: attrezzati con lavabo, tazza, bidè e doccia;

impianto di condizionamento: presente canalizzato;

altezza dei locali: 2,55/3.00 m;

condizioni generali dell'appartamento: in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Cantina:

esposizione: nessuna;

pareti: intonacate;

pavimenti: cemento liscio;

porta d'accesso: in lamiera;

imp. elettrico: a vista;

altezza locale: 2,85 m;

condizioni generali della cantina: in normale stato di manutenzione e conservazione.

Si rileva localizzate a plafone passaggio di tubazioni condominiali.

2.4. Breve descrizione della zona

Servizi offerti dalla zona: la zona è servita da supermercati, negozi, caffetterie, farmacia, Centro Medico Le Vele, scuole primarie e secondarie raggiungibili a piedi, nelle immediate vicinanze della American School of Milan, a pochi passi dal Centro Sportivo Sporting Mirasole, Golf Club Le Rovedine, Tiro con l'Arco, Rugby, piscina, parchi gioco e area cani, un insediamento urbano a dimensione umana. Servita da autobus locali oltre al bus 222 in direzione Via Ripamonti e comoda alla tangenziale Ovest di Milano.

2.5. Certificazioni energetiche

Risulta redatta, ma perentoria, in data 7 dicembre 2019 prot. N. 4146, come descritta nell'atto di compravendita.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Tutto il complesso è stato dichiarato abitabile in data 21 luglio 1977 pratica n. 48/73.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

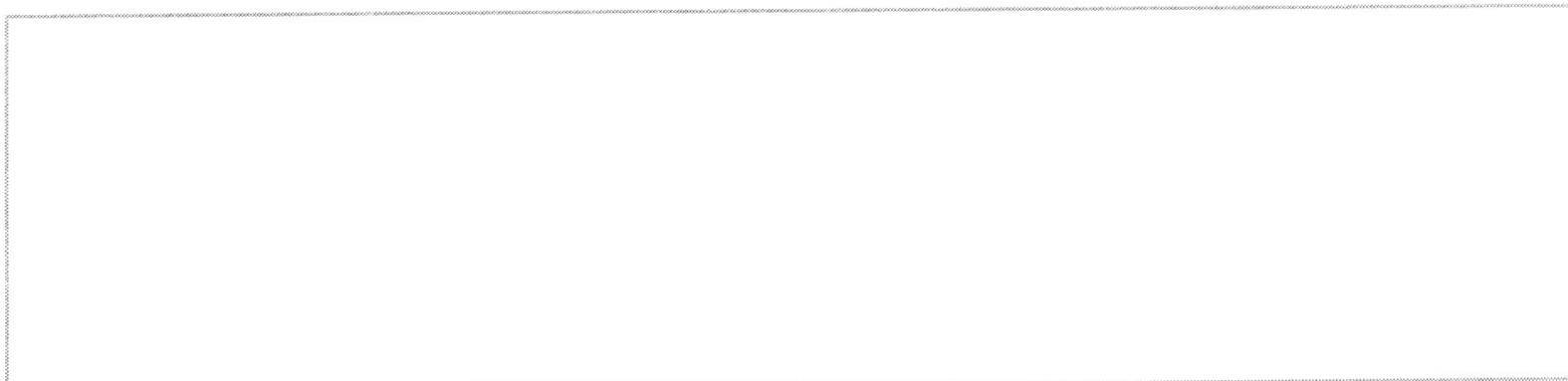
Al momento del sopralluogo, effettuato il 15.01.2024 era presente l'esecutato.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno

4 PROVENIENZA



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Andrea De Gregori Notaio in Nerviano (MI) alla data del 18.03.2016 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

Nessuno

- **Misure Penali**

Nessuno

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

Nessuno

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

Convenzione edilizia di cui all'atto di ratifica di convenzione autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati già di Milano in data 13 giugno 1975 rep. n. 420852, registrato a Milano il 2 luglio 1975 al n. 21266 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 2 settembre 1975 ai nn. 30493 d'ordine e 26370 di formalità e successivo atto di cessione di area autenticato nelle firme dal medesimo Notaio in data 17 novembre 1977 rep. n. 446206, registrato a Milano il 7 dicembre 1977 al n. 55604 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16 dicembre 1977 ai nn. 52934 d'ordine e 44061 di formalità. Che le strade interne al complesso edilizio, pur essendo di proprietà del Supercondominio, sono assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni da lottizzarsi circostanti, quando ciò si renderà necessario ed opportuno in base alla rete stradale di cui allo strumento urbanistico allora vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici non muta le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Le predette strade potranno, in casi speciali, essere esonerate da tale servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune di Opera, sussistano particolari circostanze che, analogamente a quanto sopra, i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali servizi del complesso residenziale dovranno sopportare, se ritenuto possibile, l'eventuale allacciamento di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi dei terreni lottizzandi circostanti previo pagamento di adeguati contributi da parte di

coloro che si allacciano ed in favore dei proprietari dei condotti; che per le aree facenti parte del complesso residenziale libere da edificazioni é stato trascritto, ai sensi del sopracitato atto autentificato nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati già di Milano in data 13 giugno 1975 rep. n. 420852, vincolo di inedificabilità.

Eventuali note: Nessuna

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

Altre trascrizioni

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si precisa che nella nota di trascrizione relativa al pignoramento è stato indicato che il

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato dal Condominio denominato Milano Amministrazioni S.r.l. con sede in Milano, in Via Copernico n. 57, che non ha fornito nessuna informazione.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: non fornito.

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento centralizzato.

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 1.500,00

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

Si precisa che il sottoscritto perito ha inviato ben n. 2 email con sollecito di eventuali spese condominiali non pagate all'amministratore, ma senza avere nessun riscontro in merito (all. n. 9.1 – 9.2).

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile.

Si precisa che il sottoscritto perito ha inviato ben n. 2 email con sollecito di eventuali spese condominiali non pagate all'amministratore, ma senza avere nessun riscontro in merito (all. n. 9.1 – 9.2).

Cause in corso: nessuna.

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

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

• Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stato costruito in base a licenza edilizia rilasciata dal Comune di Opera in data 24 dicembre 1973 prot. n. 4581 – registro costruzioni n. 48/73 N.O. n. 29/73 e successiva modifica in data 14 dicembre 1974 e dichiarato abitabile in data 21 luglio 1977 pratica n. 48/73.

In data 25 settembre 2012 è stata presentata una DIA pratica edilizia n. 96/12 al Comune di Opera per modifiche distributive interne.

CILA Superbonus Prot. n. 22648 del 15.09.2022, per intervento di manutenzione straordinaria mediante efficientamento energetico e miglioramento sismico **(all. 6.1)**.

CILA Superbonus Prot. n. 22648 del 15.09.2022, per intervento di manutenzione straordinaria mediante efficientamento energetico e miglioramento sismico – INTEGRAZIONE del 28.12.2023 **(all. 6.2)**

Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, Superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici.

7.1. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme.

Dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale e dall'ultimo progetto depositato in Comune di Opera, si evincono delle difformità, è stata cambiata la distribuzione interna dei muri delle due camere da letto, attigue al soggiorno/pranzo.

Pertanto bisogna sanare tale abuso con una pratica in comune presentata da un tecnico abilitato - PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA (artt. 11/15 D.P.R. 380/2001) AI SENSI DEL D.P.R. 380 DEL 06-06-2001 e un successivo aggiornamento catastale.

Costo pratica comunale, aggiornamento catastale, sanzione, euro 3.500,00 oltre IVA e CPA.

7.2. Conformità catastale

Dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale, si evincono le difformità sopra citate.

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. | 158,0 | 100% | 158,0 |
| Balconi | mq. | 14,0 | 30% | 4,2 |
| Cantina | mq. | 6,0 | 25% | 1,5 |
| | | 178,0 | | 163,7 |
| | | 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.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

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

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2023
Opera – Fascia Periferia

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valore mercato prezzo min. 1.500 / prezzo max. 2.700 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 5,6 al mq / prezzo max. 10 al mq (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: 1° semestre 2023

valore di compravendita prezzo min. 1.984 / prezzo max. 2.366 (Euro/mq)

valore di locazione prezzo min. 6,30 al mq / prezzo max. 7,54 (Euro/mq/anno)

Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari del loco:

Opera – Via Sporting Mirasole n. 41 - € 450.000,00

9.3. Valutazione LOTTO 001

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale | Valore mq. | Valore Complessivo |
|---------------------------|------------------------------|------------------------|------------|---------------------|
| Abitazione/Cantina | A2 | 164,0 | € 2.700,00 | € 442.800,00 |
| | | | | € 442.800,00 |

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 | € 442.800,00 |
| • | |
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : | -€ 22.140,00 |
| • | |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: | -€ 3.500,00 |
| Spese insolite condominio | NON PERVENUTE |
| Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO | € 417.160,00 |

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

L'immobile non è locato, vi risiede l'esecutato.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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 posta ordinaria.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Milano li: 19.01.2024

L'Esperto Nominato
Arch. Anna Teresa Ritacco

ALLEGATI

- 1 – 1.1 - Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 – 2.2 - Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – 3.1 - Visura storica per immobile;

- 4 - Planimetria catastale;
- 5 - Nota di trascrizione - atto di compravendita;
- 6 - **6.1 - 6.2** - Pratiche Edilizie reperite in comune di Opera;
- 7 - Atto relativo alla servitù di pubblico transito;
- 8 - Recupero APE - perenta;
- 9 - **9.1 - 9.2** - Email inviate dal Perito all'amministratore del Condominio senza risposta.