

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 1117/2023

OLYMPIA SPV s.r.l. - C.F.: 05256490268

contro:

(omissis)

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott. Carlo Stefano BOERCI**

Custode: **avv. Laura CHILLE'**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di POZZUOLO MARTESANA (MI) – Via Taranto, 16

Porzione di villetta bifamiliare al piano terreno.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di Pozzuolo Martesana (MI), via Taranto, 16 - Piano T/1:

Fg. 7 – Mapp. 151 – Sub. 701 – Categoria catastale A/7;

Al momento dei n. 2 sopralluoghi effettuati in data **29-10-2024** e **26-11-2024** – l'immobile si presentava disabitato.

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 13-8-2024 – qui **allegato 10**) – non risultano contratti di locazione intestati ai soggetti segnalati e riconducibili all'immobile indicato nella richiesta.

Conseguente **l'immobile è da ritenersi libero** fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

Proprietari:

- **(omissis); Proprietà per 1/2** in stato civile libero alla data del rogito (12-10-2010) – matrimonio in comunione legale dei beni in data 14-5-2011 – ved. **allegato 12**) – residente a ;
- **(omissis); Proprietà per 1/2** in stato civile libero alla data del rogito (12-10-2010) – matrimonio in comunione legale dei beni in data 14-5-2011 – ved. **allegato 12**) – residente a

Prezzo proposto a base d'asta al netto delle decurtazioni:

da libero: **€ 102.000,00.=**



LOTTO UNICOComune di **POZZUOLO MARTESANA (MI)** – Via Taranto, 16 – Porzione di villetta bifamiliare.**1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)****1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO****Comune di Pozzuolo Martesana (MI): via Taranto, 16:**

Porzione di villetta bifamiliare, composta da soggiorno, cucina, due camere e bagno al piano terra, con annessi vano ad uso ripostiglio e circostante area esclusiva al piano terra e vano ad uso ripostiglio al piano sottotetto, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di Pozzuolo Martesana** come segue: **Foglio 7, Mappale 151, Subalterno 701**, via TARANTO n. 16 Piano T-1, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale Totale 81 mq., Totale Escluse aree scoperte 80 mq., Rendita Euro 355,06;

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario (*): via Trento, proprietà di terzi al mappale 162, proprietà di terzi stesso mappale, via Taranto.

Attualmente intestato a:

- **(omissis)** – Proprietà per 1/2 in regime di stato civile libero alla data di acquisto;
- **(omissis)** - Proprietà per 1/2 in regime di stato civile libero alla data di acquisto;

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/10/1997 in atti dal 01/10/1997 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO (n. 702241/1997);
- VARIAZIONE del 12/06/1997 in atti dal 12/06/1997 EVAS. MOD. 44 N. 34181 PORZ. A DEL 2/9/80 (n. 343823.1/1997);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/1983 in atti dal 12/06/1997 COMPRAVENDITA (n. 440457/1997);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'atto di provenienza, dall'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, come da allegati al presente elaborato peritale.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

Pignoramento gravante sulla complessiva **quota di 1/1 di piena proprietà** di:



- **(omissis); Proprietà per 1/2** in stato civile libero alla data del rogito (12-10-2010) – matrimonio in comunione legale dei beni in data 14-5-2011 – ved. **allegato 12)** – residente a **(omissis)**;
- **(omissis); Proprietà per 1/2** in stato civile libero alla data del rogito (12-10-2010) – matrimonio in comunione legale dei beni in data 14-5-2011 – ved. **allegato 12)** – residente a **(omissis)**.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: -----

DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona (ved. anche **allegato 4**).

In Comune di POZZUOLO MARTESANA (MI);

Fascia/zona: centrale.

Principali collegamenti pubblici:-----;

Collegamento alla rete autostradale: scomodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche **allegato 3**).

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in zona centrale del Comune di Pozzuolo Martesana posto a ca km. 30 a Nord-Est del Capoluogo, ed è stato costruito verso gli anni '60 del secolo scorso.

Trattasi di costruzione con sistema costruttivo di tipo tradizionale con tetto a falde inclinate.

Dalla pratica edilizia degli anni '80 **parrebbe che il rivestimento della copertura**, in struttura lignea, **sia almeno in parte in Eternit – allegato 15.2)** – materiale alquanto nocivo ancorchè durante il sopralluogo non sia stato possibile prenderne visione.

Trattasi di porzione di villetta bifamiliare che si sviluppa prevalentemente al piano terreno e circondata su tre lati da area esterna.

Si compone di corridoio d'ingresso, cucina, soggiorno, due camere e bagno.

Le finiture interne, i serramenti, i bagni, sono stati oggetto di rifacimento in epoca recente.

In soggiorno è presente una scaletta prefabbricata che conduce ad un ripostiglio posto sotto la falda del tetto impropriamente attrezzato a camera da letto.

Si precisa che la parte di ripostiglio accessibile risulta estesa ca la metà rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.

Non è stato possibile, anche per l'assenza di luce e l'assenza di garanzia di sicurezza, verificare se vi sia un'ulteriore porzione di ripostiglio estesa anche sopra il soggiorno.

Esternamente, adiacente al fabbricato ed a lato dell'ingresso, è presente un piccolo ripostiglio con all'interno una caldaia murale a gas.

Esternamente è altresì presente un piccolo prefabbricato in legno adibito a ripostiglio di cui non risulta il titolo edilizio.

Le facciate sono finite in intonaco per esterni colore giallo tenue.

Le finiture interne sono di tipo corrente con piastrelle ceramiche a pavimento e nelle pareti del bagno.

Il bagno di recente rifacimento contiene un lavabo, vaso, vasca da bagno (assente il bidet).

Le porte interne sono in legno tamburato essenza Noce chiaro.



I termosifoni sono in alluminio preverniciato tranne in bagno in cui è presente un termosifone del tipo a spalliera.

Si precisa che l'immobile, disabitato e senza impianti funzionanti per cui non è stato neanche possibile alzare le tapparelle – elettriche - è stato visionato in assenza di luce e dunque occorre tenere conto di detto limite.

L'altezza netta interna dei locali al piano terreno risulta pari a ca ml. 2,95.

Come si può rilevare dalle fotografie allegate lo stato di manutenzione risente del fatto che l'immobile risulta disabitato.

Estese porzioni dei plafoni presentavano tracce di infiltrazioni con ammaloramenti delle finiture e mufte.

Si rimanda alla documentazione fotografica qui allegata – [allegato 3](#))

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (ved. [allegato 4](#))

Centrale.

2.4 Certificazioni energetiche:

Non risulta APE - (ved. [allegato 13](#))).

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite.

2.6 Certificazioni di idoneità statica

Non reperita.

3 STATO OCCUPATIVO (ved. [allegato 10](#))

3.1 Detenzione del bene - (ved. [allegato 10](#)):

Al momento dei n. 2 sopralluoghi effettuati in data 29-10-2024 e 26-11-2024 – l'immobile si presentava disabitato.

3.2 Esistenza contratti di locazione - (ved. [allegato 10](#)):

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 13-8-2024 – qui [allegato 10](#)) – non risultano contratti di locazione intestati ai soggetti segnalati e riconducibili all'immobile indicato nella richiesta.

Conseguente l'immobile è da ritenersi libero fatto salvo diverso parere del Custode o dell'Ill.ma S.V..

4 PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:



- **(omissis); Proprietà per 1/2** in stato civile libero alla data del rogito (12-10-2010) – matrimonio in comunione legale dei beni in data 14-5-2011 – ved. **allegato 12)** – residente a **(omissis)**;
- **(omissis); Proprietà per 1/2** in stato civile libero alla data del rogito (12-10-2010) – matrimonio in comunione legale dei beni in data 14-5-2011 – ved. **allegato 12)** – residente a **(omissis)**.

in base al seguente titolo (**allegati 9.1.n**) :

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito
Dott. Diaferia Fabio, Notaio in Milano, del
12/10/2010 rep.20051/8257, trascritto presso l'A-
genzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immo-
biliare di Milano 2 il 26/10/2010 al n. 77927 di
formalità; favore: Milano il
per i diritti di 1/2 di piena pro-
prietà, a Milano il
per i diritti di 1/2 di piena pro-
prietà; contro: nato a Mel-
zo (MI) il per i diritti di 1/1 di pie-
na proprietà.

4.2 Precedenti proprietari (allegati 9.2), 9.3) e 9.4):

- Dichiarazione di Successione, devoluta per leg-
ge, presentata all'Ufficio del Registro di Milano
il 14/12/1999 al n. 5133/97, trascritta presso l'A-
genzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immo-
biliare di Milano 2 il 11/10/2000 al n. 63069 di
formalità; favore: nato a
per i diritti di 1/2 di piena
proprietà, nato a Melzo
(MI) il per i diritti di 1/2 di piena
proprietà; contro:



	per i
diritti di 1/1 di piena proprietà; (eredi per legge il figlio e il nipote abiatico) <u>la seguente dichiarazione è stata rettificata con:</u>	
Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento pubblicato il 18/06/2009 Notaio Leonardo Trotta Bruno rep.95863 racc.8979 registrato a Monza il 22/06/2009 al n.8070 S.1T, presentata all'Ufficio del Registro di Milano 2 il 08/07/2009 al n. 1400/2009/9, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 09/12/2009 al n. 104045 di formalità; favore:	
	(MI) il
	per i diritti
di 1/1 di piena proprietà; contro:	
le nato a _____, deceduto il _____	
per i diritti di 1/1 di piena proprietà;	
<i>Risulta trascritto:</i>	
- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Trotta Bruno Leonardo, Notaio in Monza, del 18/06/2009 rep.95863/8979, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26/06/2009 al n. 46918 di formalità; favore:	
	nato a _____ (MI) il _____
	per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro:
	per i
diritti di 1/1 di piena proprietà.	
(Col trascrivendo atto premesso: che _____	
è l'unico figlio di _____	
chiamata all'eredità nel testamento di _____	
faele; - che _____ è deceduta il _____	
_____ ; - che pertanto _____	
è chiamato a succedere a _____ in rappresentazione della madre _____ tanto _____	
premessi,	
_____ presa visione del _____	



testamento, hanno prestato acquiescenza allo stesso; in particolare _____ ha rinunciato all'azione di riduzione delle disposizioni testamentarie lesive della sua quota di legittima. Ai fini della trascrizione si precisò che fa parte dell'asse ereditario la villetta in Pozzuolo Martesana, via Taranto 16; censita in catasto al foglio 7, mapp.151, sub. 701).

Risulta trascritto:

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Diaferia Fabio, Notaio in Milano, del 12/10/2010 rep.20051/8257, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 26/10/2010 al n. 77928 di formalità; **favore:**

_____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà; **contro:** _____ le nato a _____, deceduto il _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Il tutto era pervenuto al signor come segue ([allegati 9.5.n](#)):

per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in virtù della seguente formalità:
Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Zona, Notaio in Milano, del 16/12/1983 rep.41350, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 12/01/1984 al n. 3650 di formalità.



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1.n).

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data **24-1-2024 ai nn. 8582/6092**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, così come risulta dalla **certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Perugia il 30-1-2024 dal Notaio dott. Niccolò TIECCO, Notaio in Perugia, depositata sul PCT il 31-1-2024 **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2, dalle verifiche presso l'archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie di n. 2 titoli notarili e trascrizioni dal sottoscritto esperto ad approfondimento ed anche a copertura del periodo successivo a tali date, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione**:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni:

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

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

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie:

Non ne risultano trascritti nel ventennio in esame. **Altre limitazioni d'uso:**

- Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;
- Si richiamano inoltre tutti i **vincoli** e le limitazioni di **carattere amministrativo**, anche **culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico** e di **tutela in generale** cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

Iscrizione ipoteca volontaria in data 26-10-2010 ai nn. 131125/30837, a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. con sede in Milano **contro** i sig.ri (**omissis**) – in forza di atto a rogito Notaio Fabio DIAFERIA di Milano in data 12/10/2010 rep. 20052/8258 a garanzia del **complessivo importo di Euro 261.600,00.=** di cui **Euro 174.400,00.= per capitale.**



5.2.1 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 24-1-2024 ai nn. 8582/6092, a favore di OLYMPIA SPV s.r.l. con sede a Conegliano (TV) - contro i sig.ri (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano – C.F.: 80188650156 - in data 14-11-2023, rep. n. 29736, per l'importo di Euro 132.531,31.= oltre a successivi interessi e spese.

5.3 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da riferire

6 CONDOMINIO – Allegati 12.n)

6.1 Spese di gestione condominiale: non risulta Condominio

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: --

6.2 Arretrati: per l'immobile *de quo*: --

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – allegati 14.n):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Pozzuolo Martesana e dopo ripetuti solleciti, detto Comune con PEC in data 27-11-2024 ha riferito quanto segue (**allegato 14.0**):

Oggetto: Irreperibilità delle pratiche edilizie nell'archivio del Comune di Pozzuolo Martesana

Con riferimento alla Vs richiesta di accesso agli atti pervenuta al protocollo comunale in data 08/08/2024 prot. n. 7089 e in data 25/09/2024 prot. n. 8296, con la presente la sottoscritta Dott.ssa Stefania Medici in qualità di Responsabile del Settore 6 Urbanistica ed Edilizia Privata dell'Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana (nominata con decreto presidenziale n. 10 del 27/08/2024)

COMUNICA

che dalle ricerche effettuate nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pozzuolo Martesana non sono state reperite quelle originarie intestate al Sig. _____ riferite, si presume, alla costruzione dell'immobile sito in Via Taranto n. 16 e identificato catastalmente al fg. 7 partic. 151 sub. 701;

Mentre, sono state reperite, per l'immobile sopra descritto le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia n. 155/1980 presentata in data 26/09/1980 prot. n. 5547, intestata al Sig. _____, avente ad oggetto il rifacimento della copertura e la costruzione di una nuova tettoia antistante la porta d'ingresso, rilasciata in data 27/11/1980 prot. n. 7058;
- Concessione edilizia n. 115/1983 presentata in data 11/07/1983 prot. n. 5731, intestata al Sig. _____, avente ad oggetto la sostituzione della recinzione esistente con una nuova recinzione prefabbricata in cemento, rilasciata in data 20/07/1983 prot. n. 6225;
- Autorizzazione edilizia n. 187/1987 presentata in data 08/09/1987 prot. n. 8478, intestata al Sig. _____, avente ad oggetto la sostituzione dei serramenti esterni esistenti in abete, con altri di ugual tipo in douglas colore naturale, lo scrostamento dell'intonaco della facciata e il rifacimento dello stesso con intonaco plastico colore bianco, rilasciata in data 25/09/1987 prot. n. 9333.



A completamento della presente, si riporta il testo del comma 1-bis dell'art. 9-bis **Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili** del DPR n. 380/2001, (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), numeri 1), 2) e 3), del decreto-legge n. 69 del 2024):

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero

immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Distinti saluti

**Il responsabile del Settore
Urbanistica ed Edilizia Privata**
Dott.ssa Stefania Medici
(documento firmato digitalmente)

* * * * *

In relazione a quanto sopra la scrivente, ritenendo coerente lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo con la traccia dei disegni riportati nei titoli edilizi fatti visionare e qui allegati (la suddetta pratica edilizia del 1987 non è stata sottoposta alla visura) **rileva tuttavia un perimetro della porzione di costruzione de quo diversa a quanto riportato nella planimetria allegata alla pratica del 1980** (ved. **allegato 15.2**) pag. 6) in quanto la parete esterna del bagno risulta meno profonda ed allineata alla parete esterna della camera posta a Nord (quindi meno profonda di ca. cm. 50) e non alla camera posta a Sud e l'ingresso all'abitazione, posto verso via Taranto, non è arretrato rispetto al muro perimetrale esterno della cucina ma allineato ad esso.

Nessuno dei n. 3 titoli edilizi più sopra elencati è riconducibile a dette modifiche.

In relazione a quanto sopra, dato atto che non è possibile dare per certa la licenza della originaria costruzione e che dette difformità rispetto alla planimetria pur rinvenuta nella suddetta pratica edilizia del 1980 non risulterebbero regolarizzate la scrivente nel ritenere che **lo stato dei luoghi risulta dunque non conforme dal punto di vista edilizio demanda all'eventuale acquirente all'asta del bene ogni più approfondita disamina, anche in relazione a quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune circa il percorso di individuazione dello stato cd. "legittimo" del bene.**

Cautelativamente, in relazione a quanto sopra, la scrivente provvede a dedurre a forfait un ulteriore 20% al valore di stima oltre al 5% già di prassi, in tutto il 25%.



* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale è ammessa dallo strumento urbanistico vigente.

Tuttavia la regolare consistenza urbanistica dell'immobile, quindi il cd. "peso urbanistico" per quanto sopra detto, non è certa.

7.3 Vincoli:

Dall'interrogazione del <http://vincoliinrete.beniculturali.it> (ved. **allegato 17**) - non risultano vincoli culturali diretti sulla porzione immobiliare *de quo*.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo **sono coerenti** con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7** – tuttavia si rilevano le stesse difformità dei muri perimetrali più sopra riscontrate al precedente par. 7.1 oltre a diversa distribuzione interna richiamando inoltre il problema di aver visionato solo ca la metà del ripostiglio sottotetto, cioè solo quello facilmente accessibile ed in ogni caso non è stato possibile visionare l'altra porzione e non vi è certezza della sua esistenza (per problemi di sicurezza di accesso e di illuminazione mancante).

Inoltre, l'area esterna ricompresa all'interno della recinzione è inferiore a quella rappresentata nell'**allegato 7**) citato mentre è coerente con la corrispondente area esterna riportata nell'estratto di mappa catastale qui **allegato 5**).

Conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie non si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

Si provvede a dedurre un importo di **Euro 1.500,00.=** oltre oneri di Legge per la presentazione della conseguente variazione catastale presso il competente Ufficio del Catasto Fabbricati.

* * * * *

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA**8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui



non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Si utilizza la superficie catastale.**

Destinazione	Parametro	Superficie catastale	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Porzione di villa	Mq.	81,00	1	81,00
		Tot. Mq. ---		Totale arr. mq. 81,00

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale.

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 – allegati 16.n).

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – **allegato 16.1):**

Semestre 1/2024 – valori minimi/massimi ville e villini in stato normale Euro/mq. 1.400,00/1.650,00, **valore medio: Euro/mq. 1.525,00.**

Autorimesse: minimo Euro 600/mq. max Euro 900/mq. **valore medio: Euro/mq. 750,00.**

Borsino PiùPrezzi – Camera di Commercio – **allegato 16.2):**

Semestre 1/2024 – valori minimi/massimi appartamenti recenti Euro/mq. 1.550,00/1.950,00, **valore medio: Euro/mq. 1.750,00.**

Borsino Immobiliare – **allegato 16.3):**

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi ville e villini Euro/mq. 1.454/1.764, **valore medio: Euro/mq. 1.609,00.**

La scrivente ritiene che **il più probabile valore di mercato, a corpo, in considerazione dello stato attuale dell'immobile** risulti il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico



Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale/catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
Porzione di villa	A7	81,0	€ 1.700,00	€ 137.700,00
			Totale	€ 137.700,00

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 UNICO € 137.700,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : **-€ 6.885,00**
- Spese a forfait 20% situazione edilizia, urbanistica ed eventuale Eternit: € 27.540,00
- Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 1.500,00
- Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore

Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO € 101.775,00

arrotondato € 102.000,00

Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni Occupato : **Non ricorre il caso**

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Non ricorre il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non comodamente divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Non ricevuto riferimento sul punto dal Comune.

Non ricorre il caso.



13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegato 1.3**) cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzioni in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere all'invio della perizia ai debitori esecutati tramite l'indirizzo mail dei rispettivi legali nonché al legale del creditore procedente ed al Custode anch'essi tramite e.mail prima del deposito della perizia sul PCT.

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

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 2-12-2024

(segue ELENCO ALLEGATI)

l'Esperto Nominato

dott. arch. Vincenza Nardone





ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2) Ispezione ipotecaria per immobile pignorato
-  1.3) Certif Notarile
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Viste satellitari
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Elaborato planimetrico NON presente
-  7) Planimetria catastale
-  8.1) Visura storica CF Sub. 701 A7
-  8.2) Visura storica CT Mapp. 151
-  9.1.1) Atto prov rep. 20051 Notaio Diaferia
-  9.1.2) Nota Tras 26-10-2010 nn. 131123-77927 atto prov Notaio Diaferia
-  9.2) Nota Tras 26-10-2010 nn. 131124-77928 Accettazione eredità fav dante causa debb.
-  9.3) Nota Tras 9-12-2009 nn. 165294-104045 Denuncia di successione
-  9.4) Nota Tras 26-6-2009 nn. 78273-46918 Accettazione eredità fav dante causa debb.
-  9.5.1) Atto 16-12-1983 Notaio Zona Rep. 41350 fav
-  9.5.2) Nota Tras 12-1-1984 nn. 4271-3650 cpv Notaio Zona
-  10) Risp Ag Entrate NO AFFITTI
-  11.1) Certificato residenza debitore
-  11.2) Certificato stato civile debitore
-  11.3) Certificato residenza debitrice
-  11.4) Certificato stato civile debitrice
-  12) Estratto dell'atto di matrimonio
-  13) Visura APE non presente
-  14.0) Risposta accesso atti
-  14.1) Richiesta accesso atti
-  14.2) Sollecito richiesta accesso atti
-  14.3) 2° sollecito rich accesso atti
-  14.4) 3° Sollecito rich accesso atti
-  14.5) 4° Sollecito rich accesso atti
-  15.1) Schema licenze edilizie della zona anni '60
-  15.2) Rifacimento tetto e tettoia 27-11-1980 P.E. n. 155-80
-  15.3) Rifacimento recinzione 28-7-1983 P.E. n. 115-83
-  16.1) Quotazioni immobiliari Geopoi Agenzia Entrate
-  16.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  16.3) Quotazioni Borsino Immobiliare
-  17) Verifica Vincoli In Rete

* * * * *

