

Tribunale di Milano

SEZIONE II CIVILE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

OMISSIS

RG 118/2024

Giudice: **Dott. ssa LUISA VASILE**

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Unità immobiliari in BRESSO (MI): **LOTTO 1** VIA GALILEO GALILEI n. 32 Piano 1 - 5 appartamento + solaio- **sub 15** , **LOTTO 2** VIA CAROLINA ROMANI n. 1-11 Piano S1

box **sub 124**



Via Galileo Galilei, 32



Via Carolina Romani, 1/11

INDICE SINTETICO

DATI CATASTALI

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/5

Bene in BRESSO (Mi) - VIA GALILEO GALILEI n. 32 Piano 1 - 5

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

Dati Catastali: foglio **4**, particella **14**, subalterno **15**

LOTTO 2:

Corpo A: BOX PIANO S1

Bene in BRESSO (Mi) - VIA CAROLINA ROMANI n. 1-11 Piano S1

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

Dati Catastali: foglio **1**, particella **12**, subalterno **124**

STATO OCCUPATIVO

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – SUB 15: al sopralluogo occupato dalla Sig. ra **OMISSIS**, proprietaria per la quota di 4/6

LOTTO 2:

Corpo A: BOX PIANO S1 – SUB 124: al sopralluogo occupato da cose di proprietà del sig. **OMISSIS**, proprietario per la quota di 1/1

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – SUB 15: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore alla liquidazione giudiziale in essere.

LOTTO 2:

Corpo A: BOX PIANO S1 – SUB 124: Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risulta alcun contratto di locazione registrato in data anteriore alla liquidazione giudiziale in essere.

COMPROPRIETARI

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – SUB 15:

- OMISSIS - Proprieta' 2/18
- OMISSIS - Proprieta' 2/18
- OMISSIS - Proprieta' 4/6

LOTTO 2:

Corpo A: BOX PIANO S1- **SUB 124:** Nessuno

PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI

LOTTO 1:

Corpo A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 - **SUB 15 - VALORE QUOTA PARI A 2/18**

da libero: € 10.000,00

da occupato: € non ricorre il caso

LOTTO 2:

Corpo A: BOX PIANO S1- **SUB 124**

da libero: € 15.000,00

da occupato: € non ricorre il caso



LOTTO 1: Beni in BRESSO (Mi)

**A: APPARTAMENTO + SOLAIO - PIANO 1/5 – Via Galileo Galilei, 32 –
FG. 4, PART. 14, sub 15 (A/3 abitazione di tipo economico)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO 1:

CORPO A: APPARTAMENTO + SOLAIO PIANO 1/5 – SUB 15

1.1. Descrizione del bene

In Comune di BRESSO (Mi) - VIA GALILEO GALILEI n. 32 Piano 1 – 5, appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da tre locali oltre servizi (ingresso/ corridoio, disimpegno, camera 1, camera 2, soggiorno, cucinino, bagno), e un solaio di proprietà al piano quinto.

1.2. Quota e tipologia del diritto sottoposto a liquidazione giudiziale

Liquidazione giudiziale gravante sulla quota di **2/18** di **piena proprietà** dell'immobile di **DI OMISSIS**, libero di stato.

Residente in Milano (Mi) – OMISSIS – libero di stato – regime: / (**all. 1,2,3,4,15**)

GRAVA SU 2/18 del SUB 15

Eventuali comproprietari:

- OMISSIS - Proprieta' 2/18
- OMISSIS - Proprieta' 2/18
- OMISSIS - Proprieta' 4/6

1.3. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue (all. 8,9,10)

Intestato: **OMISSIS - Proprieta' 2/18**

OMISSIS - Proprieta' 2/18

OMISSIS - Proprieta' 2/18

POMISSIS - Proprieta' 4/6

dati identificativi: foglio **4**, particella **14**, **subalterno 15**

dati classamento: cat. **A/3**; classe 3; consistenza 4,5 vani; sup. catastale 77 mq; rendita € 302,13

indirizzo: Comune di Bresso (MI), VIA GALILEO GALILEI n. 32 Piano 1 - 5;

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

1.4. Coerenze

Dell'appartamento: NORD Via Galilei/altra unità Sub 3, SUD cortile, EST parti comuni/altra unità sub 3, OVEST cortile;

Del solaio: NORD Via Galilei, SUD corridoio comune, EST altra unità, OVEST altra unità;

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza di liquidazione e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Bresso (Mi)

Fascia/zona: PERIFERICA – AEROPORTO/BOLOGNA/BRODOLINI/CAROLINA ROMANI

Destinazione: residenziale/industriale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

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

Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: AUTOBUS 83 – fermata Via Pascoli Via Marconi – 500 m.

Collegamento alla rete autostradale: A50 – 14 km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita con **PRATICA EDILIZIA N. 41/1962** IN DATA **21/04/1962** EMESSA A FAVORE DI ██████████ PER COSTRUZIONE DI ABITAZIONE CIVILE E CAPANNONE, **NULLA OSTA** IN DATA **30/10/1963** per la costruzione di 36 locali ad uso abitazione, **CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 44** IN DATA **18/12/1963** A FAVORE di AMBROSIONI OTTAVIO.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono in legno con tapparelle in plastica, i balconi hanno parapetto in ferro e muratura. L'ingresso alla palazzina avviene da Via Galileo Galilei, 32 attraverso un cancello pedonale in ferro che porta al cortile interno e da qui tramite un portone in alluminio e vetrosi arriva alla scala interna che porta al piano 1 dove è situata l'unità oggetto di liquidazione giudiziale – appartamento + solaio.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: portone in alluminio e vetro;
- ascensore: presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 17 fotografie)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – SUB 15

Abitazione di tipo civile, posta al piano 1, composta da tre locali oltre servizi (ingresso/ corridoio, disimpegno, camera 1, camera 2, soggiorno, cucinino, bagno), e un solaio di proprietà al piano quinto.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata al piano primo/quinto.

Il bene è costituito da:

APPARTAMENTO PIANO 1/5 – SUB 15

Appartamento

- esposizione: doppio affaccio a nord e ad sud;
- pareti: intonacate e tinteggiate, in parte rivestite in ceramica in bagno e cucina;

- pavimenti: in ceramica;
- infissi esterni: in alluminio, con vetro doppio;
- porta di accesso: blindata;
- porte interne: tipo a battente in legno e vetro;
- sistema di oscuramento: tapparelle in pvc;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: riscaldamento condominiale;
- acqua calda sanitaria: con scaldabagno a gas in cucina;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, water, bidet, doccia;
- impianto di condizionamento: presente a split in soggiorno e in camera matrimoniale
- altezza dei locali: mt 2,85 circa;

Solaio

- pareti in intonaco;
- pavimenti: in battuta di cemento;
- porta di accesso : in legno;
- impianto elettrico: presente;
- altezza dei locali: minimo cm 50, massimo mt 2,40 circa;

2.4. Breve descrizione della zona

Le unità immobiliari sono situate nella periferia Nord di Milano, a BRESSO in una zona periferica. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/ industriale di 1/6 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 83 – fermata Via Pascoli Via Marconi – 500 m.

2.5. Certificazioni energetiche:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – SUB 15

L'appartamento NON risulta censito al catasto energetico: Ape non presente

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dalla proprietà e non reperite.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dalla proprietà, né dall' Amministratore e non reperite.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/T – SUB 15

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/06/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie alla Sig. **OMISSIS**, che ha dichiarato che l'immobile è occupato dalla stessa.

3.2. Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio 4, particella 14, SUB 15

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa **OMISSIS (all. 14)**.

4. PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari (all. 3,5,6)

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio 4, particella 14, SUB 15

OMISSIS - Proprieta' 2/18

OMISSIS - Proprieta' 2/18

OMISSIS - Proprieta' 2/18

OMISSIS - Proprieta' 4/6

dal 09.06.2010 ad oggi (attuali proprietari).

In forza di DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE registrata a Milano 2 in data 11.05.2010 rep nn. OMISSIS trascritta a Milano 2 in data 18/08/2010 ai nn. OMISSIS.
Contro OMISSIS.

4.2. Precedenti proprietari

- **OMISSIS** – proprietà per 1/2, **OMISSIS** – proprietà per 1/2 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio **SERGIO TODISCO** di MILANO in data 23.07.1985 rep nn. OMISSIS, trascritto a Milano 2 in data 05/08/1985 ai nn. OMISSIS, **dal 23.07.1985 al 09.06.2010**
Contro OMISSIS

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 17.05.2024 – NOTAIO [REDACTED] DI MILANO, implementato 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 **(all. 3,4)** alla data del 15.04.2024, si evince:

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

Eventuali note/osservazioni:

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

▪ **ISCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio **4**, particella **14**, **SUB 15**

Ipoteca legale iscritta il 29/11/2012 ai nn OMISSIS
derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) in data 19/11/2012–rep.
1986/6812
a favore [REDACTED]
contro **OMISSIS, per la quota di 2/18 di piena proprietà**
Importo ipoteca € 176.325,38 di cui € 88.162,69 di capitale
durata del vincolo 25 anni

GRAVA SUL SUB 15 per la quota di 2/18 e SUL SUB 124 per la quota di 1/1

• **TRASCRIZIONI**

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio **4**, particella **14**, **SUB 15**

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 07/03/2024 rep.
OMISSIS trascritto il 10/04/2024 ai nn. OMISSIS contro **OMISSIS, per la quota di 2/18 di
piena proprietà del sub 15 e per la quota di 1/1 di piena proprietà del sub 124.**

• **Altre trascrizioni**

5.3. Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro
procedimento immobiliare pendente su OMISSIS.

6. CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio **4**, particella **14**, **SUB 15**

Millesimi di pertinenza appartamento pignorato: 76,77

Millesimi di 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.

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio **4**, particella **14**, **SUB 15**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2024: appartamento+ solaio € 2.700,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.400,00

circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 0,00

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio 4, particella 14, **SUB 15**

NO: l'unità NON E' accessibile ai disabili poiché è posta al piano primo con ascensore, ma ci sono alcuni gradini senza servo scala prima di arrivare all'ascensore.

7. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita con **PRATICA EDILIZIA N. 41/1962** IN DATA 21/04/1962 EMESSA A FAVORE DI AMBROSIONI SERGIO PER COSTRUZIONE DI ABITAZIONE CIVILE E CAPANNONE, **NULLA OSTA IN DATA 30/10/1963** per la costruzione di 36 locali ad uso abitazione, CERTIFICATO DI **ABITABILITA' N. 44 IN DATA 18/12/1963** A FAVORE di AMBROSIONI OTTAVIO.

Le unità oggetto di liquidazione giudiziale (**A: appartamento** + solaio) sono situate al piano 1 e 5 nella palazzina di n. 5 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona Hinterland di Milano, a Nord di Milano, a BRESSO in una zona periferica.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di BRESSO in ZONA PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE – EDIFICI ESISTENTI: ambiti della Città Consolidata industriale/residenziale

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di BRESSO (all. 13):

- **PRATICA EDILIZIA N. 41/1962** IN DATA 21/04/1962 EMESSA A FAVORE DI AMBROSIONI SERGIO PER COSTRUZIONE DI ABITAZIONE CIVILE E CAPANNONE
- **NULLA OSTA IN DATA 30/10/1963** per la costruzione di 36 locali ad uso abitazione
- **ABITABILITA' N. 44 IN DATA 18/12/1963** A FAVORE di AMBROSIONI OTTAVIO

7.2. Conformità edilizia:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio 4, particella 14, **SUB 15**

Al sopralluogo l'unità NON risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata N. 41/62. Le differenze consistono in: **diversa distribuzione dei tavolati interni a suddivisione del bagno e delle camere.**

La situazione esistente corrisponde, tuttavia, a quanto rappresentato sulle planimetrie dell'edificio allegate all'atto di compravendita del 1985.

Gli abusi potrebbero essere **ad oggi sanabili**, per quanto riguarda la **costruzione dei tavolati interni**, mediante:

Pratica edilizia **CILA IN SANATORIA** per manutenzione straordinaria – diversa distribuzione di spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione tavolati interni.

CILA SANZIONE AMMINISTRATIVA: € 1.000,00

ONORARIO PROFESSIONISTA: €. 1.500,00

Costi stimati: € 2.500,00

NOTA BENE: la richiesta di pratica in sanatoria dovrà essere valutata rispetto alla normativa vigente che sarà in vigore al momento del deposito della pratica.

La sanatoria dovrà essere valutata anche a livello condominiale viste le criticità di seguito segnalate.

NOTA A LIVELLO CONDOMINIALE: Rispetto alla pratica edilizia del 1962 si segnala una diversa conformazione delle finestre verso i lati sud e ovest e una diversa collocazione del copro ascensore, non più interno alla palazzina ma estero sul lato SUD:

- **nella pratica edilizia del 1962** il corpo ascensore era "segnato" interno alla palazzina a lato del corpo scale dal piano cantina fino al piano copertura, rispetto all'esistente corpo ascensore che è esterno sul lato sud della palazzina.
- e sempre nella **pratica edilizia del 1962** si avevano due grandi finestre sul lato sud ed una sul lato ovest nel cucinotto rispetto alle attuali 3 finestre sul lato sud e nessuna sul lato ovest allo stato attuale.

La situazione esistente corrisponde, tuttavia, a quanto rappresentato sulle planimetrie dell'edificio allegate all'atto di compravendita del 1985.

VEDI ALLEGATO N. 20 DI CONFRONTO DELLE 3 PLANIMETRIE: 1) PRATICA EDILIZIA 1962, 2) PLANIMETRIE ATTO DI VENDITA 1985, 3) PLANIMETRIA CATASTALE 1985

In comune non risultano pratiche edilizie successive a quella del 1962.

7.3. Conformità catastale

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio 4, particella 14, **SUB 15**

Al sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 15.03.1985.

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 25% 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.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio 4, particella 14, **SUB 15**

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
appartamento p.1	mq	74,0	100%	74,0
solaio p.5.	mq	4,4	25%	1,1
TOTALE		78,4		75,1
		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 (**criterio sintetico-comparativo a valore 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)

2° semestre 2023 – zona D1 : BRESSO – PERIFERICA –
AEREOPORTO/BOLOGNA/BRODOLINI/CAROLINA ROMANI

quotazioni di **abitazioni economiche** normale da € 1.150,00/mq. a € 1.500,00/mq.

box da € 1.000,00/mq. a € 1.550,00/mq

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Bresso

Fascia/Zona: BRESSO – PERIFERICA – AEREOPORTO/BOLOGNA/BRODOLINI/CAROLINA ROMANI

Valore mercato prezzo **abitazioni economiche** min. 1.150,00 / prezzo max. 1.500,00(Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. € 1.000,00/mq. max € 1.550,00/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)

• **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Bresso - periferia

valore di compravendita **appartamenti** da ristrutturare prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.800,00. (Euro/mq)

valore di compravendita **box** prezzo min. 13.000,00 / prezzo max. 18.000,00. (a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 2.400,00 – 3.600,00
box €. 13.000,00/25.000,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 1.543,00-1.880,00 (media 1.711,00)
box: €. 725,00 -980,00 (media 853,00)

9.3. Valutazione:

CORPO A: APPARTAMENTO PIANO 1/5 – foglio 4, particella 14, **SUB 15**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
abitazione di tipo economico	A/3	75,0	€ 1.700,00	€ 127.500,00
TOTALE				€ 127.500,00

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	
CORPO A: appartamento p.1/5	€ 127.500,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 6.375,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ 2.500,00
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 5.400,00
TOTALE	€ 113.225,00
Prezzo base dell'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 113.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : OCCUPATO	€ -
(Non ricorre il caso)	

NOTA BENE:

- [REDACTED] è titolare della piena proprietà per la quota di 2/18

Trattandosi di una quota di proprietà si sottolinea che la stessa non ha la stessa commerciabilità dell'intero.

Dato quanto sopra si applica un abbattimento del 20% al valore della quota pari a 2/18:

VALORE DELLA QUOTA PARI A 2/18:

- valore della piena proprietà: € 113.000,00
- quota pari a 2/18 € (113.000,00 x 2)/18 = € 12.555,00
- abbattimento del 20% 12.555,00 x 20% = € 2.511,00

VALORE DELLA PIENA PROPEITA' DELLA QUOTA PARI A 2/18

€ 12.555,00 - € 2.511,00 = € 10.044,00

VALORE LOTTO 1

CORPO A - QUOTA 2/18 : appartamento p.1/5	€ 10.044,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 10.000,00
	arrotondato
Prezzo base dell'asta LOTTO 1 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 sussiste il caso

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12. CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

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 nonché nel Regolamento di Condominio.

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 all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.



LOTTO 2: Beni in BRESSO (Mi)

**A: BOX - PIANO S1 – Via Carolina Romani, 1/11 –
FG. 1, PART. 12, sub 124 (C/6 autorimesse)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**LOTTO 2:****CORPO A: BOX PIANO S1– SUB 124****1.6. Descrizione del bene**

In Comune di BRESSO (Mi) - VIA CAROLINA ROMANI n. 1-11 Piano S1, box auto posto al piano interrato composto da un locale.

1.7. Quota e tipologia del diritto sottoposto a liquidazione giudiziale

Liquidazione giudiziale gravante sulla quota di 1/1 di **piena proprietà** dell'immobile di **OMISSIS**, libero di stato.

Residente in Milano (Mi) – Via della Commenda, 21 – libero di stato – regime: / (**all. 1,2,3,4,15**)

GRAVA SUL SUB 124

Eventuali comproprietari: nessuno

1.8. Identificazione al catasto Fabbricati del Comune di Bresso come segue (all. 11,12,13)

Intestato: **OMISSIS**, 1/1 **piena proprietà**,

dati identificativi: foglio 1, particella 12, **subalterno 124**

dati classamento: cat. C/6; classe 6; consistenza 15 mq; sup. catastale 15 mq; rendita € 51,13

indirizzo: Comune di Bresso(Mi), VIA CAROLINA ROMANI n. 1-11 Piano S1;

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

Coerenze

Del Box: NORD corsello comune, SUD Via Carolina Romani, EST altra unità, OVEST altra unità;

1.9. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui alla sentenza di liquidazione e alla nota di trascrizione del medesimo

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI**2.1 Descrizione sommaria del quartiere e della zona**

In Comune di Bresso (Mi)

Fascia/zona: PERIFERICA – AEREOPORTO/BOLOGNA/BRODOLINI/CAROLINA ROMANI

Destinazione: residenziale/industriale

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico/civile

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: esercizi commerciali

Principali collegamenti pubblici di superficie: AUTOBUS 83 – fermata Via Pascoli Via Marconi – 500 m.

Collegamento alla rete autostradale: A50 – 14 km.

2.2 Caratteristiche descrittive esterne

La palazzina è stata costruita con CONCESSIONE EDILIZIA N. 53/83 EMESSA IN DATA 05/07/1983 A FAVORE di ██████████ VARIANTE IN DATA 28/05/1985, VARIANTE IN DATA 18.12.86, VARIANTE IN DATA 15.10.87, VARIANTE IN DATA 10.12.87, AGIBILITA' N. 13/87 IN DATA 22/12/1987.

La facciata della palazzina è in intonaco, i serramenti sono "a nastro" in alluminio. L'ingresso alla palazzina avviene da Via Carolina Romani, -11 attraverso un cancello carraio in ferro che porta al cortile interno e da qui tramite una rampa si arriva al piano box interrato dove è situata l'unità oggetto di pignoramento – BOX.

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in laterizio;
- facciate: in intonaco;
- accesso: cancello carraio in ferro ;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: discrete.

2.3 Caratteristiche descrittive interne (all. 17 fotografie)

CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124

Autorimessa, posta al piano S1, composta un locale

L'unità immobiliare oggetto di liquidazione giudiziale è situata al piano interrato.

Il bene è costituito da:

BOX PIANO S1- SUB 124

Autorimessa

- porta d'accesso: in ferro bilico;
- pavimento : in cemento;
- pareti e plafone: in blocchetti di cemento;

2.4 Breve descrizione della zona

L' unità immobiliare è situata nella periferia Nord di Milano, a BRESSO in una zona periferica. Il quartiere è costituito da palazzi ad uso residenziale/ industriale di 1/6 piani fuori terra. Le condizioni del quartiere si possono definire normali.

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

Servizi offerti dalla zona: ESERCIZI COMMERCIALI

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: NESSUNO.

Attrazioni paesaggistiche: NESSUNA.

Attrazioni storiche: NESSUNA.

Principali collegamenti pubblici: AUTOBUS 83 – fermata Via Pascoli Via Marconi – 500 m.

2.5 Certificazioni energetiche:

CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124

Non prevista per le autorimesse.

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non fornite dall'esecutato e non reperite.

2.7 Certificazioni di idoneità statica

Non fornite né dall'esecutato, né dall'Amministratore e non reperite.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1 Detenzione del bene:

CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124

Al momento del sopralluogo, effettuato il 24/06/2024, è stato possibile accedere ai beni grazie al Sig. **OMISSIS**, proprietario.

3.2 Esistenza contratti di locazione:

CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124

Da un'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe tributaria, NON risultano registrati contratti di locazione avente quale dante causa **OMISSIS (all. 14)**.

4 PROVENIENZA

4.3. Attuali proprietari (all. 3,7)

CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124

██████████ 1/1 piena proprietà dal 02.04.1996 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA Notaio ██████████ di MILANO in data 02.04.1996 rep nn. OMISSIS trascritto a Milano 2 in data 17/04/1996 ai nn. OMISSIS.

Contro OMISSIS (MI).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dal certificato Notarile ventennale in atti alla data del 17.05.2024 – NOTAIO ██████████ ██████████ DI MILANO, implementato 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 **(all. 3,4)** alla data del 15.04.2024, 03.06.2024, si evince:

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

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

Eventuali note/osservazioni:

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

- **ISCRIZIONI**

- **CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124**

Ipoteca legale iscritta il 29/11/2012 ai nn OMISSIS

derivante da: 0300 RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) in data 19/11/2012- rep. OMISSIS

a favore

contro **OMISSIS, per la quota di 1/1 di piena proprietà**

Importo ipoteca € 176.325,38 di cui € 88.162,69 di capitale

durata del vincolo 25 anni

GRAVA SUI SUB 124 per la quota di 1/1 e SUB 15 per la quota di 2/18

- **TRASCRIZIONI**

- **CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124**

Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio del 07/03/2024 rep.

OMISSIS trascritto il 10/04/2024 ai nn. OMISSIS contro **OMISSISL, per la quota di 1/1 di piena proprietà sul sub 124 e per la quota di 2/18 di piena proprietà sul sub 15.**

- **Altre trascrizioni**

Eventuali note/osservazioni:

Da un'indagine esperita presso la cancelleria Civile del Tribunale di Milano NON risulta altro procedimento immobiliare pendente su OMISSIS.

6 CONDOMINIO : DEBITI CONDOMINIALI E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- **CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124**

Millesimi di pertinenza box: 27,67

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.

- **CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124**

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2024/2024: box € 180,00 circa.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 200,00 circa.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del / gravanti sull'immobile per € 181,06

Cause in corso: nessuna

Eventuali problematiche strutturali: /

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

CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124

SI: l'unità è accessibile ai disabili poiché è posta al piano interrato con rampa.

7 VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La palazzina è stata costruita con CONCESSIONE EDILIZIA N. 53/83 EMESSA IN DATA 05/07/1983 A FAVORE di [REDACTED], VARIANTE IN DATA 28/05/1985, VARIANTE IN DATA 18.12.86, VARIANTE IN DATA 15.10.87, VARIANTE IN DATA 10.12.87, AGIBILITA' N. 13/87 IN DATA 22/12/1987.

L'unità oggetto di liquidazione giudiziale (**A: box**) è situata al piano S1 nella palazzina di n. 2 piani fuori terra più 1 piano interrato nella zona Hinterland di Milano, a Nord di Milano, a BRESSO in una zona periferica.

Da interrogazione del PGT online <http://www.pim.mi.it/pgtonline/>, il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di BRESSO in ZONA PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE - EDIFICI ESISTENTI: ambiti della Città Consolidata industriale/residenziale

La destinazione d'uso residenziale è compatibile con detto strumento urbanistico generale.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: NON VINCOLATO

7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune di BRESSO (all. 13):

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 53/83** EMESSA IN DATA 05/07/1983 A FAVORE di [REDACTED] S.R.L.
- **VARIANTE IN DATA 28/05/1985**

- **VARIANTE IN DATA 18.12.86**
- **VARIANTE IN DATA 15.10.87**
- **VARIANTE IN DATA 10.12.87**
- **AGIBILITA' N. 13/87 IN DATA 22/12/1987**

7.2 Conformità edilizia:

CORPO A: BOX PIANO S1- SUB 124

Al sopralluogo il box risultava conforme all'ultima pratica edilizia protocollata.

7.3 Conformità catastale

CORPO A: BOX PIANO S1- foglio 1, particella 12, SUB 124

Al sopralluogo il box risultava conforme alla scheda catastale depositata in data 05.11.1987.

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 raggugliando 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 25% 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.

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata, quindi, 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 allegato C al DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

CORPO A: BOX PIANO S1- foglio 1, particella 12, SUB 124

DESTINAZIONE	U.M.	SUP. LORDA	COEFF.	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
box	mq	15,0	a corpo	a corpo
TOTALE		15,0		a corpo
		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 (**criterio sintetico-comparativo a valore 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)

2° semestre 2023 – zona D1: BRESSO – PERIFERICA – AEREOPORTO/BOLOGNA/BRODOLINI/CAROLINA ROMANI

quotazioni di **abitazioni economiche** normale da € 1.150,00/mq. a € 1.500,00/mq.
 box da € 1.000,00/mq. a € 1.550,00/mq

Valori relativi all'Agencia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2023

Comune: Bresso

Fascia/Zona: BRESSO – PERIFERICA – AEREOPORTO/BOLOGNA/BRODOLINI/CAROLINA ROMANI

Valore mercato prezzo **abitazioni economiche** min. 1.150,00 / prezzo max. 1.500,00(Euro/mq)

Valore mercato prezzo **box** min. € 1.000,00/mq. max € 1.550,00/mq

Valore di locazione prezzo min. / prezzo max.(Euro/mq x mese)



- **TeMA MILANO**

Periodo: 2° semestre 2023

Zona: Bresso - periferia

valore di compravendita **appartamenti** da ristrutturare prezzo min. 1.600,00 / prezzo max. 1.800,00. (Euro/mq)

valore di compravendita **box** prezzo min. 13.000,00 / prezzo max. 18.000,00. (a corpo)

valore di locazione prezzo min. / prezzo max. (Euro/mq/anno)

- eventuali immobili analoghi venduti nel periodo: **agenzie immobiliari** €. 2.400,00 – 3.600,00
 box €. 13.000,00/25.000,00
- Borsino immobiliare nazionale: immobili fascia media €. 1.543,00-1.880,00 (media 1.711,00)
 box: €. 725,00 -980,00 (media 853,00)

9.3 Valutazione:

CORPO A: BOX PIANO S1– foglio 1, particella 12, **SUB 124**

DESCRIZIONE	CAT. CATASTALE	SUP. COMMERCIALE	VALORE MQ	VALORE COMPLESSIVO
box	C/6	15,0	a corpo	€ 16.000,00
TOTALE				€ 16.000,00

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 2	
CORPO A: box p.s1	€ 16.000,00
riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi	€ 800,00
spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative	€ -
rimborso forfettario eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 200,00
TOTALE	€ 15.000,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni : LIBERO	€ 15.000,00
Prezzo base dell'asta LOTTO 2 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 sussiste il caso

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non sussiste il caso

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura.

La scrivente dà atto che nella predisposizione della presente relazione di stima ha utilizzato il modello reperibile al sito Internet del Tribunale:

https://www.tribunale.milano.it/index.phtml?Id_VMenu=195.

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato – come anche elencato in calce alla presente - da intendersi qui integralmente riportato e trascritto.

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 nonché nel Regolamento di Condominio.

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 all'esecutato è stata documentata dalla documentazione ipotecaria e catastale qui allegata ed inoltre si fa presente che **la eventuale rivendita del bene eventualmente acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, ambientale, civilistica, amministrativa in generale e dal punto di vista dell'idoneità statica – previste per legge nelle compravendite ordinarie di beni immobili.

Il sottoscritto Arch. Isabella Tangari 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 28/06/2024

l'Esperto Nominato

Dott. Arch. Isabella Tangari

ALLEGATI

- all. 1.** decreto apertura di liquidazione nn.138/2024 del 07/03/2024
- all. 2.** nota di trascrizione nn. 46063 / 33224 del 10/04/2024
- all. 3.** certificato notarile- B. Lombardo – 17.05.2024
- all. 4.** ispezioni ipotecarie del 03.04.2024
- all. 5.** dichiarazione di successione relativa a quota appartamento
- all. 6.** atto di provenienza appartamento 1985
- all. 7.** atto di provenienza box 1996
- all. 8.** estratto di mappa part. 14

- all. 9.** visura catastale sub 15
- all. 10.** scheda catastale-planimetria sub 15
- all. 11.** estratto di mappa part. 12
- all. 12.** visura catastale sub 124
- all. 13.** scheda catastale-planimetria sub 124
- all. 14.** verifica contratti affitto
- all. 15.** certificati di residenza/stato di famiglia
- all. 16.** pratiche edilizie
- all. 17.** fotografie
- all. 18.** spese condominiali
- all. 19.** verbale sopralluogo
- all. 20.** tavola di confronto planimetrie sub 15 appartamento
- all. 21.** mail invio documenti curatore

