

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 1025/2023

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Idamaria Chieffo**

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliari in COMUNE MILANO (MI)

VIA CUSAGO n. 20

LOTTO 1 (bilocale piano terra)

LOTTO 2 (bilocale piano terra)



perito alla stima: Arch. Paolo Delfino
Codice fiscale: DLFPLA65R11F205Y
Studio in: Corso Sempione n.51 - 20145 Milano
Telefono: 0245409282
Email: delfino@architettodelfino.it
Pec: delfino.7495@oamilano.it



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Comune di MILANO (MI) – VIA CUSAGO n. 20

LOTTO 1 (bilocale piano terra)

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 413 Particella 56 Subalterno 717 graffato alla Particella 59 Subalterno 713**

LOTTO 2 (bilocale piano terra)

Categoria: **A3 [abitazioni di tipo ECONOMICO]**

Dati Catastali: **Foglio 413 Particella 59 Subalterno 714**

Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA

Al momento del sopralluogo avvenuto il 15/11/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. **Giovanni Luca MURRU** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla propria famiglia. Pertanto l'immobile risulta libero per la procedura.

Contratti di locazione in essere

Risultano qui registrati i seguenti contratti di locazione nel ruolo di dante causa e con oggetto l'immobile pignorato:

- n. 2011/3/5117 - scaduto in data 04/04/2015
- n. 2018/3T/6635 - scaduto in data 31/07/2018

Comproprietari/quota di proprietà

➤

N)

Diritto di: proprietà per la quota di 1/2 e proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Prezzo al netto delle decurtazioni**LOTTO 1 (bilocale piano terra)**

da libero: € 48.100,00

LOTTO 2 (bilocale piano terra)

da libero: € 46.750,00



LOTTO 1 (bilocale piano terra)

LOTTO 2 (bilocale piano terra)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In comune di Milano in Via Cusago n.20, facente parte del corpo interno con accesso da androne e cortile comune e da successivo cortile di proprietà di terzi, n.2 unità abitative attigue (originariamente unica unità abitativa) al piano terra così distinte:

- **LOTTO 1 sub 713/717:** bilocale costituito soggiorno con angolo cottura, camera da letto con accesso da soggiorno e piccolo bagno disimpegno areato ed illuminato naturalmente. A detta unità spetta l'uso esclusivo, perpetuo e gratuito del marciapiede e di una striscia di giardino antistante come da atto di acquisto allegato alla presente.
- **LOTTO 2 sub 714:** bilocale costituito da ingresso su cucina, disimpegno che permette l'accesso al soggiorno che funge anche da camera da letto e bagno areato ed illuminato naturalmente.

Il tutto come meglio di fatto.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **piena proprietà** dei seguenti immobili, **identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Milano**

- **LOTTO 1 - sub 713/717:** al Foglio 413 Particella 56 Subalterno 717 graffato alla Particella 59 Subalterno 713 (appartamento piano terra)
- **LOTTO 2 - sub 714:** al Foglio 413 Particella 56 Subalterno 714 (appartamento piano terra)



proprietà per la quota di 1/2 e proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari: nessuno

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue: (all. 1)

LOTTO 1 - sub 713/717:

Intestati:



Diritto di: proprietà per la quota di 1/2 e proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni



Dati identificativi: **Foglio 413 Particella 56 Subalterno 717 graffato alla Particella 59 Subalterno 713**

Dati classamento: Zona censuaria 3, Categoria **A/3**, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

Rendita: Euro 238,86

Indirizzo: VIA CUSAGO n. 20 - Piano T

Dati di superficie:

Totale: 39 m2

Totale escluse aree scoperte: 39 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 413 Particella 56

Foglio 413 Particella 59

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione di classamento (n. 72993.1/2010) del 19/11/2010 Pratica n. MI0930963 in atti dal 19/11/2010; divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 229265.1/2009) del 19/11/2009 Pratica n. MI1063355 in atti dal 19/11/2009; variazione di classamento (n. 50837.1/2008) del 19/07/2008 Pratica n. MI0644564 in atti dal 19/07/2008; variazione della destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione (n. 55533.1/2007) del 19/07/2007 Pratica n. MI0675439 in atti dal 19/07/2007; variazione di classamento (n. 83293.1/2004) del 04/10/2004 Pratica n. MI0627801 in atti dal 04/10/2004; diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 51535.1/2003) del 01/10/2003 Pratica n. 754982 in atti dal 01/10/2003

LOTTO 2 - sub 714:

Intestati:



Diritto di: proprietà per la quota di 1/2 e proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni

Dati identificativi: **Foglio 413 Particella 59 Subalterno 714**

Dati classamento: Zona censuaria 3, Categoria **A/3**, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

Rendita: Euro 334,4

Indirizzo: VIA CUSAGO n. 20 - Piano T

Dati di superficie:

Totale: 38 m2

Totale escluse aree scoperte: 38 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MILANO (F205) (MI)

Foglio 413 Particella 59

Dati derivanti da: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Precedentemente per variazione di classamento (n. 72993.1/2010) del 19/11/2010 Pratica n. MI0930963 in atti dal 19/11/2010; divisione-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 229265.1/2009) del 19/11/2009 Pratica n. MI1063355 in atti dal 19/11/2009; variazione di classamento (n. 50837.1/2008) del 19/07/2008 Pratica n. MI0644564 in atti dal 19/07/2008; variazione della destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione (n. 55533.1/2007) del 19/07/2007 Pratica n. MI0675439 in atti dal 19/07/2007; variazione di classamento (n. 83293.1/2004) del 04/10/2004 Pratica n. MI0627801 in atti dal 04/10/2004; diversa distribu-



- infissi esterni: in PVC doppio vetro protetti da persiane in materiale plastico;
 - porte interne: in legno tamburato; porta d'ingresso blindata
 - imp. elettrico: sotto traccia;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: autonomo con termosifoni a parete e caldaia murale interna. Il funzionamento non è stato verificato. Si segnala che l'espulsione della caldaia avviene in facciata (non a norma di Legge).
 - imp. di condizionamento: non presente
 - servizio igienico: unico bagno finestrato con wc, lavabo e doccia e attacco lavatrice. Gli spessori dei muri perimetrali di tale locale non sono adatti per essere considerati muri adeguati a contenere spazi abitativi. Di fatto vi è una grossa presenza di muffa e umidità derivante dal fatto che attualmente lo spazio è scaldato. Si segnala altresì che manca il bidet come richiesto da R.I. locale.
 - altezza dei locali: circa 300 cm
 - condizioni generali dell'appartamento: modeste con evidenti tracce di muffa derivanti da ponti termici.
- **LOTTO 2 sub 714:** bilocale costituito da ingresso su cucina, disimpegno che permette l'accesso al soggiorno che funge anche da camera da letto e bagno areato ed illuminato naturalmente.

Si segnala altresì che l'accesso all'immobile LOTTO 2 avviene da proprietà di terzi al mappale 755. In origine, come precedentemente detto, i due lotti erano un'unica unità abitativa con accesso antistante il LOTTO 1 di cui si detiene l'uso esclusivo e perpetuo. Sarà necessario definire il titolo giuridico che permette l'accesso a tale unità abitativa.

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle per bagno e angolo cottura;
- pavimenti: ceramici per la zona giorno e servizi e in legno per la zona notte;
- infissi esterni: in PVC doppio vetro protetti da persiane in materiale plastico;
- porte interne: in legno tamburato; porta d'ingresso blindata
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni a parete e caldaia murale interna. Il funzionamento non è stato verificato. Si segnala che l'espulsione della caldaia avviene in facciata (non a norma di Legge).
- imp. di condizionamento: non presente
- servizio igienico: unico bagno finestrato con wc, bidet, lavabo e doccia e attacco lavatrice.
- altezza dei locali: circa 300 cm
- condizioni generali dell'appartamento: modeste con evidenti tracce di muffa derivanti da ponti termici.

2.4. Breve descrizione della zona

Il quartiere Baggio è un quartiere di Milano, posto nella periferia occidentale della città, appartenente al Municipio 7.

Il territorio comunale di Baggio confinava con Quinto Romano e Quarto Cagnino a nord,



con Sellanuova a est, con Cesano Boscone a sud, e con Muggiano e Seguro a ovest.

La strada principale del quartiere è la lunghissima via delle Forze Armate, che collega il quartiere alle zone più centrali. La zona, essendo parecchio estesa, presenta al suo interno situazioni abitative e sociali molto diversificate: si può passare nel giro di pochi metri da grandi agglomerati di case popolari, come il vasto quartiere IACP a ridosso di via Nikolajevka, o le torri di via Eugenio Quarti, mischiati a complessi residenziali come "la Viridiana", situato in via delle Forze Armate, fino al nucleo storico del vecchio paese, dove ancora oggi si vedono scorci del vecchio borgo, il cui emblema rimane la Chiesa Vecchia, e dove si possono ammirare ancora oggi alcune ville in stile Liberty.

Il lotto era originariamente a destinazione produttiva con laboratori artigianali attualmente trasformati in residenza.

2.5. Certificazioni energetiche:

Non reperita

2.6 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Non reperita

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo avvenuto il 15/11/2024, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. **Giovanni Luca MURRU** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato dall'esecutata e dalla propria famiglia. Pertanto l'immobile risulta libero per la procedura.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 10/06/2024. Con comunicazione pervenuta in data 10/06/2024 Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale II di Milano, Ufficio di Milano 6, si comunica che da ricerche al Sistema Informativo Anagrafe Tributaria, a nome di:

➤ _____

risultano qui registrati i seguenti contratti di locazione nel ruolo di dante causa e con oggetto l'immobile pignorato:

- n. 2011/3/5117 - scaduto in data 04/04/2015
- n. 2018/3T/6635 - scaduto in data 31/07/2018

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuta e interrogazione del contratto di locazione. **(all.3)**

4 PROVENIENZA (all.4)

4.1. Attuali proprietari

➤ _____



per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 413 Particella 59 Subalterno 711 graffato con Foglio 413 Particella 56 Subalterno 716, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Capaccioni Fabio del 14 ottobre 2009 repertorio n. 70526/13651 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 3 novembre 2009 al numero di registro generale 63122 e numero di registro particolare 40802 per acquisto

diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Milano di cui alla procedura.

Si allega, in calce alla presente, copia dell'atto.

4.2. Precedenti proprietari

➤

➤

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 413 Particella 59 Subalterno 711, graffato con Foglio 413 Particella 56 Subalterno 716, soppresso che genera gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Capaccioni Fabio del 8 ottobre 2007 repertorio n. 65527 /12162 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 22 ottobre 2007 al numero di registro generale 80828 e numero di registro particolare 47259

beni dell'immobile sito nel comune di Milano di cui alla procedura.

Si allega, in calce alla presente, copia dell'atto.

➤

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili riportati in NCEU a Foglio 413 Particella 56 Subalterno 703, riportato in NCEU a Foglio 413 Particella 59 Subalterno 705, riportato in NCEU a Foglio 413 Particella 59 Subalterno 706, soppressi che generano gli immobili di cui alla procedura, ed altri immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Dott. Claudio Sironi del 16 luglio 2002 repertorio n. 7704/3126 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 18 luglio 2002 al numero di registro generale 48866 e numero di registro particolare 30512 da

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dottor Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n° 6, alla data del 28/11/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di pro-



venienza e dalle verifiche effettuate dallo 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.5)** alla data del 10/06/2024 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

nessuna

- **Misure Penali**

nessuna

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

nessuna

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

nessuna

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 22/10/2007 ai nn. 80829/18404, in forza di atto per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 08/10/2007 rep. 65528/12163 Not. CAPACCIONI FABIO di Milano,

a favore di **BANCA POPOLARE DI MONZA E BRIANZA SOCIETA' PER AZIONI** con sede in Monza (c.f. 02326820962), domicilio ipotecario eletto in Monza Via Manzoni n.48,

e contro

per la complessiva somma di € 431.000,00 di cui capitale € 172.282,00 durata anni 30,

gravante sul bene sito in Milano (MI) Via Cusago n. 20 identificati al catasto fabbricati al foglio 413 mapp. 59 sub. 711 graffato al mappale 56 sub. 716 cat. A3 (abitazione) di vani 4.

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 413 Particella 56 Subalterno 717 graffato con Particella 59 Subalterno 713 (LOTTO 1) e Particella 59 Subalterno 714 (LOTTO 2) derivano dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 413 Particella 56 Subalterno 716 graffato con Particella 59 Subalterno 711.

- **Pignoramenti**

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 28/11/2023 ai nn. 83101/62433, in forza di atto giudiziario esecutivo, verbale di pignoramento immobiliare, dell'ufficio Giudiziario della Corte d'Appello di Milano in data 18/10/2023 n. 27766

a favore di **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANYS.P.A.** con sede in Napoli (c.f.



05828330638), con sede in Napoli Via Santa Brigida n. 39

e
L'immobile è gravato da ipoteca iscritta al n. 1025/2023 del 25/11/2024

gravante sul bene sito in Milano (MI) Via Cusago n. 20 identificati al catasto fabbricati al Foglio 413 Particella 56 Subalterno 717 graffato con Particella 59 Subalterno 713 (LOTTO 1) e Particella 59 Subalterno 714 (LOTTO 2) derivano dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 413 Particella 56 Subalterno 716 graffato con Particella 59 Subalterno 711.

Originariamente gli immobili erano identificati al catasto fabbricati al foglio 413 mapp. 59 sub. 711 graffato al mappale 56 sub. 716 cat. A3 (abitazione) di vani 4.

Il pignoramento viene trascritto per euro 213.973,02 oltre interessi e spese fino al soddisfo

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Spese ordinarie annue di gestione immobile circa 1.000,00 (stimato)

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

Cause in corso: non segnalate

Eventuali problematiche strutturali: non rilevate

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.

Si dà atto che l'accesso carraio da via Cusago è gravato da servitù di passo a favore del vicino confinante.

6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile è posto al piano terra ma per accedervi è presente gradino non valicabile con carrozzine. Per quanto concerne l'unità abitativa, la stessa dovrà essere oggetto di interventi edilizi, con particolare attenzione ai bagni, per adeguare gli spazi a persone con diversa abilità fisica. Sarà necessario anche realizzare scivolo per il superamento del gradino esterno.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all.7):

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere copia della documentazione edilizia presente presso gli archivi del comune di Milano in data 25/07/2024 domanda n. 164588675 con richiesta di verifica della documentazione autorizzativa edilizia per il periodo dal 2002 al 2011.



In data 10/09/2024 perveniva allo scrivente copia della seguente documentazione:

Oggetto: DIA tardiva piano terra da realizzare: modifiche interne ed esterne finalizzate alla fusione di 3 unità per ricavare 2 unità ad uso laboratorio mediante la demolizione/costruzione di divisori interni in muratura a tutta altezza tra le unità stesse. In corso di realizzazione: un muro di recinzione nel cortile interno dotato di cancello scorrevole ad un'anta per la divisione del cortile stesso in due distinte aree di cui una ad uso esclusivo dell'unità ad uso laboratorio derivante dalla fusione.

Protocollo data: 30/05/2003

Protocollo numero: 22283176

Tipo pratica: DIA a sportello

Tipologia intervento: manutenzione straordinaria

Numero workflow: WF/2003/2558

Da verifiche eseguite dallo scrivente sul portale telematico del comune di Milano, è stato possibile identificare ulteriori pratiche non messe a disposizione dall'ufficio Tecnico del comune di Milano e di seguito riportate:

Oggetto: via Cusago, 20 - richiesta di autorizzazione per modifiche interne ed esterne finalizzate al cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale ad abitazione con conseguente frazionamento in 3 u.i. e traslazione di slp al piano soppalco

Protocollo data: 30/11/2005

Protocollo numero: 1185342000

Numero workflow: WF/2005/10883

Oggetto: via Cusago, 20 -VARIANTE AD ATTI P.G. 1185342/2005 - Modifiche interne ed esterne finalizzate alla realizzazione di 5 unità immobiliari ad uso abitazione in luogo delle 3 precedentemente autorizzate (uniti atti prog. 10883/2005)

Protocollo data: 15/01/2007

Protocollo numero: 1195029

Tipo pratica: DIA a sportello

Numero workflow: WF/2007/390

Oggetto: via Cusago, 20 -variante in corso d'opera ad ATTI P.G. 1195029/2006 – consistenti in lievi modifiche interne ed esterne. Uniti antecedenti atti Prog. 390/2007

Protocollo data: 01/06/2007

Protocollo numero: 503802000

Tipo pratica: DIA a sportello

Tipologia intervento: manutenzione straordinaria interna/esterna singola unità immobiliare

Numero workflow: WF/2007/4729

Oggetto: via Cusago, 20 – variante in corso d'opera ATTI P.G. 1195029/2006 - consistenti in lievi modifiche interne ed esterne. Uniti Antecedenti Atti Prog. 390/2007 (UNITA A VARIANTE PROGR. 5620/2013)

Protocollo data: 01/06/2007

Protocollo numero: 503802000

Tipo pratica: DIA a sportello

Tipologia intervento: manutenzione straordinaria interna/esterna singola unità immobiliare

Numero workflow: WF/2007/4729

Oggetto: Via Cusago 20 - Modifiche interne ed esterne finalizzate al frazionamento di una unità immobiliare in due unità ad uso residenziale

Protocollo data: 06/06/2008

Protocollo numero: 460783000

Tipo pratica: DIA



Tipologia intervento: manutenzione straordinaria r manutenzione straordinaria con frazionamento di U.I.

Numero workflow: WF/2008/4670

Oggetto: via Cusago, 20 variante ad ATTI PROG. 4670/08. Modifiche esterne ed interne in variante

Protocollo data: 07/10/2009

Protocollo numero: 746729000

Tipo pratica: DIA a sportello

Tipologia intervento: manutenzione straordinaria

Numero workflow: WF/2009/7385

In data 30/07/2008 prot. 619311000 - WF/2008/6595, è stato presentato progetto preliminare art.112 per il recupero sottotetto mediante modifica delle falde (interventi su edifici esistenti con alterazione dei volumi). In data 09/06/2009 prot. 438796000 - WF/2009/4142, è stata presentata super DIA per recupero ai fini abitativi di sottotetto esistente.

Ulteriori pratiche relative al recupero sottotetto degli immobili sono state presentata in data 29/09/2003 prot. 603247000 - WF/2003/6365, in data 29/09/2003 prot. 603247000 - WF/2003/6365 e in data 29/09/2003 prot. 603247000 - WF/2003/6365.

Ad oggi, lo scrivente, non ha potuto verificare la documentazione sopra riportata visionando solo la DIA tardiva del 2003. È comunque logico ritenere che in data 30/11/2005 prot. 1185342000 - WF/2005/10883, sia stata presentata richiesta super DIA per cambio d'uso da laboratorio ad abitazione e che con variante DIA del 15/01/2007 Prot. 1195029 - WF/2007/390 gli immobili abbiano acquisito la conformazione attuale.

7.2. Conformità edilizia:

In riferimento al mancato reperimento di tutta la documentazione comunale, il sottoscritto non è in grado di dichiarare la regolarità dello stesso.

La presente relazione verrà aggiornata a seguito della visura della documentazione comunale, se verrà inviato allo scrivente.

È necessario però segnalare che lo stato di fatto riscontrato in loco è difforme alle schede catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate in quanto, di fatto, gli immobili sono stati uniti creando unica unità abitativa.

Sarà necessario ripristinare i luoghi chiedendo il varco di passaggio tra le due unità. Il costo per tale intervento è stimato dal sottoscritto in Euro 1.500,00 da dividersi tra i lotti.

LOTTO 1 sub 713/717:

Oltre a quanto già precedentemente indicato in merito all'unione delle due unità abitative si segnala che lo stato di fatto è difforme rispetto alla scheda catastale allegata alla presente e agli atti.

Il frazionamento dell'immobile ha comportato l'annessione di un ripostiglio, con accesso esterno, all'unità abitativa LOTTO 1 ove attualmente è presente il bagno. Gli spessori dei muri perimetrali di tale locale non sono adatti per essere considerati muri adeguati a contenere spazi abitativi. Di fatto vi è una grossa presenza di muffa e umidità derivante dal fatto che attualmente lo spazio è scaldato. Si segnala altresì che manca il bidet come richiesto da R.I. locale e, di fatto, la finestra presente affaccia su sottoscala esterno.

In particolare si segnala che la porta d'accesso alla camera risulta spostata rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale.

Sarà necessario presentare pratica edilizia (CILA-Comunicazione di Inizio lavori Asseverata in sanatoria) a firma di tecnico abilitato con pagamento di sanzione amministrativa di Euro 1.036,00 oltre diritti di segreteria comunali (euro 100,00 circa). I costi relativi a tale attività,



comprensivi di sanzione amministrativa, sono stimati dallo scrivente in Euro 2.600,00 da detrarsi dal valore di stima.

LOTTO 2 sub 714:

Oltre a quanto già precedentemente indicato in merito all'unione delle due unità abitative si segnala che lo stato di fatto è difforme rispetto alla scheda catastale allegata alla presente e agli atti.

In particolare si segnala che la finestra presente all'ingresso dell'unità è di dimensioni ridotte rispetto a quanto rappresentato in scheda catastale non garantendo, di fatto, i rapporti aero-illuminati. In origine, era prevista una finestra.

Sarà necessario predisporre adeguate opere edili per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari con presentazione di pratica edilizia a firma di tecnico incaricato.

I costi relativi a tale attività, comprensivi di progetto e pratica edilizia, sono stimati dallo scrivente in Euro 6.000,00 da detrarsi dal valore di stima.

Si segnala altresì che l'accesso all'immobile avviene da proprietà di terzi al mappale 755. In origine i due lotti erano un'unica unità abitativa con accesso antistante il lotto 1 di cui si detiene l'uso esclusivo e perpetuo. Sarà necessario definire il titolo giuridico che permette l'accesso a tale unità abitativa.

7.3. Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco non è conforme alla scheda catastale allegata alla presente. Si rimanda a paragrafo precedente per delucidazioni in merito

LOTTO 1 sub 713/717:

Anche a seguito di quanto indicato nel paragrafo precedente sarà necessario predisporre aggiornamento catastale dei beni con un costo di Euro 400,00 + diritti di segreteria per euro 50,00.

LOTTO 2 sub 714:

Anche a seguito di quanto indicato nel paragrafo precedente sarà necessario predisporre aggiornamento catastale dei beni con un costo di Euro 400,00 + diritti di segreteria per euro 50,00.

Tali costi saranno detratti dal valore di stima del bene.

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 dallo/a scrivente, com-

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 1	mq.	39,0	100%	39,0
		39,0 mq. lordi		39,0 mq. commerciali
Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
LOTTO 2	mq.	38,0	30%	38,0
		38,0 mq. lordi		38,0 mq. commerciali



CRITICITA' DA SEGNALARE

Si rimanda a quanto già indicato in relazione.

Lo scrivente tiene a precisare quanto segue:

Gli immobili riportati in NCEU a Foglio 413 Particella 56 Subalterno 717 graffato con Particella 59 Subalterno 713 (LOTTO 1) e Particella 59 Subalterno 714 (LOTTO 2) derivano dall'immobile riportato in NCEU a Foglio 413 Particella 56 Subalterno 716 graffato con Particella 59 Subalterno 711.

Il frazionamento dell'immobile ha comportato l'annessione di un ripostiglio, con accesso esterno, all'unità abitativa LOTTO 1 ove attualmente è presente il bagno. Gli spessori dei muri perimetrali di tale locale non sono adatti per essere considerati muri adeguati a contenere spazi abitativi. Di fatto vi è una grossa presenza di muffa e umidità derivante dal fatto che attualmente lo spazio è scaldato. Si segnala altresì che manca il bidet come richiesto da R.I. locale.

Si segnala altresì che l'accesso all'immobile LOTTO 2 avviene da proprietà di terzi al mappale 755. In origine, come precedentemente detto, i due lotti erano un'unica unità abitativa con accesso antistante il LOTTO 1 di cui si detiene l'uso esclusivo e perpetuo. Sarà necessario definire il titolo giuridico che permette l'accesso a tale unità abitativa.

Alla luce di quanto sopra, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene sia più conveniente procedere con la vendita di singolo lotto, più appetibile a livello commerciale e con possibilità di realizzo di unità abitativa di adeguata dimensione. La vendita in singolo lotto risolverebbe altresì la problematica relativa all'accesso al LOTTO 2.

Il sottoscritto Arch. Paolo Delfino 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: 22/11/2024

l'Esperto Nominato, arch. Paolo Delfino

ALLEGATI

- 1) Documentazione Catastale.
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Documentazione relativa all'occupazione del bene
- 4) Atto d'acquisto
- 5) Vicoli giuridici
- 6) Documentazione comunale

