

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 913/2023

contro:

(omissis)

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Laura Cesira STELLA**

Custode: **avv. Michele GIARRIZZO**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO – Comune di SEDRIANO (MI) – Via Garibaldi, 14

Unità immobiliare al piano 1° con annesso vano di cantina.



INDICE SINTETICO

Dati Catastali:

Lotto UNICO

Beni in Comune di Sedriano (MI): via Garibaldi, 14:

CORPO UNICO

Foglio 5, Mappale 221, Subalterno 709 graffato a Mappale 562 Subalterno 705 – Categoria catastale A/3;

Al momento del sopralluogo effettuato in data **27-2-2024** – ved. verbale **allegato 15**) - era presente il debitore esecutato che ha dichiarato di abitare esso solamente presso il bene in esame.

Dal riferimento dell’Agenzia delle Entrate del 28-3-24 – qui **allegato 10**) – dalla Banca Dati dell’Anagrafe Tributaria, a nome dell’esecutato dal 2000 al 28-3-2024, non risultano, in qualità di locatore e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt’oggi in vigore.

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

Proprietari:

- **(omissis)** (ved. **allegato 11**) pag. 2) – Stato civile: libero – ved. **allegato 11**); **Proprietà per 1/1**;

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

da libero: **€ 37.000,00**.=

da occupato (ancorchè) non ricorra il caso: **€ 25.900,00**.=



LOTTO UNICO

Comune di **SEDRIANO (MI) – Via Garibaldi, 14** - Unità immobiliare al piano 1° con annesso vano di cantina.

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**1.1. Descrizione catastale dei beni:****LOTTO UNICO**

Comune di **SEDRIANO (MI) – Via Garibaldi, 14:**

CORPO UNICO

Unità immobiliare al piano primo, composta due vani, ripostiglio, servizio, **con annesso vano di cantina**, il tutto contraddistinto al **N.C.E.U. del Comune di SEDRIANO** come segue: **Foglio 5, Mappale 221, Subalterno 709** graffiato a **Mappale 562 Subalterno 705**, VIA GARIBALDI GIUSEPPE n. 14 Piano 1-S1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 50 mq., Totale Escluse aree scoperte 49 mq., Rendita 145,64;

Coerenze da Nord in senso orario dell'unità immobiliare al piano 1°(*): vuoto su mappale 563, ballatoio, vuoto su mappale 560.

Coerenze da Nord in senso orario della cantina: proprietà di terzi, disimpegno di accesso, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

- (omissis);

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0969205 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 403162.1/2011);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. MI0772856 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 191768.1/2009);
- VARIAZIONE del 03/03/1997 in atti dal 03/03/1997 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 321282.1/1997).

* * * * *

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**, in regime di stato civile libero:

- **(omissis)** dal 25-9-2020 (ved. **allegato 11**) pag. 2) – Stato civile: libero – ved. **allegato 11**); **Proprietà per 1/1**;

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: si **osserva** che la descrizione dei beni nell'atto di pignoramento risulta la seguente: "...Foglio 5 Numero 221 e 562 sub. 709-705" mentre più correttamente nella corrispondente nota di trascrizione i beni sono descritti come: Foglio 5 Particella 221 Subalterno 709; Foglio 5 Particella 562 Subalterno 705. Ved. anche istanza della scrivente depositata il 22-2-24.

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

In Comune di SEDRIANO (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 Sedriano, posto a ca km. 20 a Ovest del Capoluogo.

Il complesso edilizio in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame è articolato secondo la tipologia della vecchia corte agricola lombarda, nel tempo oggetto di riuso ma, per via della frammentazione della proprietà, detta trasformazione/riuso risulta connotata di assenza di un equilibrio estetico e compositivo che presumibilmente in origine possedeva.

L'edificio risale probabilmente all'inizio del '900 e risulta costruito con sistema tradizionale in muratura portante.

L'unità immobiliare in esame è situata al piano primo ed è raggiungibile tramite un ballatoio esterno, superando, nella parte più prossima all'accesso di detto immobile, ulteriori gradini.

Si compone di un vano d'ingresso utilizzato come soggiorno/cottura, un piccolo bagno con un piccolo ripostiglio in quota ed un vano utilizzato come camera da letto.

E' inoltre presente un piccolo ripostiglio con accesso dal ballatoio in cui si trova una caldaia murale a gas.

Infine, al piano cantinato della palazzina fronte strada è presente il vano cantina pertinenziale.

Le finiture interne risultano abbastanza recenti – piastrelle a pavimento ed alle pareti del bagno - così come si rilevano di abbastanza recente installazione delle finestre dotate di vetri a taglio termico.

Sono presenti termosifoni in ghisa.

Sono presenti porzioni con presenza di muffe.



Si osserva che risulta un'apertura con caratteristiche di veduta a confine verso terzi sopra il livello di cui non risulta verificato il titolo.

Nel complesso le condizioni di manutenzione risultano discrete.

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:

Risulta ACE allegato all'atto di acquisto - (ved. **allegato 9.1)** pag. 10) – scaduto il 10-11-2019.

Non risulta nuovo dell'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. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene - (ved. allegato 15)):

Al momento del sopralluogo effettuato in data **27-2-2024** – ved. verbale **allegato 15)** - era presente il debitore esecutato che ha dichiarato di abitare esso solamente presso il bene in esame.

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

Dal riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 28-3-24 – qui **allegato 10)** – dalla Banca Dati dell'Anagrafe Tributaria, a nome dell'esecutato dal 2000 al 28-3-2024, non risultano, in qualità di locatore e con i dati catastali indicati, contratti di locazione stipulati, registrati ed a tutt'oggi in vigore.

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

PROVENIENZA

4.1 Attuale proprietario:

- **(omissis)** (ved. **allegato 11)** pag. 2) – Stato civile: libero – ved. **allegato 11); Proprietà per 1/1** in base a (ved. **allegato 9.1)):**



* A la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Sedriano Foglio 5 Particella 221 Subalterno 709 graffate Foglio 5 Particella 562 Subalterno 705 è pervenuta per atto di compravendita del 19/06/2019 Numero di repertorio 31601/23937 Notaio DE ROSA GIUSEPPE Sede MILANO trascritto il 21/06/2019 nn. 10765/7046 da potere di

4.2 Precedenti proprietari – ved. allegati:

* A la quota pari a 1/3 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Sedriano Foglio 5 Particella 221 Subalterno 709 graffate Foglio 5 Particella 562 Subalterno 705 era pervenuta per successione, in morte di

deceduto il MAGENTA MAGENTA (MI), trascritta il

28/05/2019 ai NN. 9026/5890 devoluta per legge

* Risulta trascritta in data 21/06/2019 ai nn. 10766/7047 accettazione tacita dell'eredità in morte di Nata il la parte degli eredi sigg.ri nascente da atto Notaio De Rosa Giuseppe Sede MILANO del 19/06/2019

* A la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Sedriano Foglio 5 Particella 221 Subalterno 709 graffate Foglio 5 Particella 562 Subalterno 705 è pervenuta per atto di compravendita del 13/11/2009 Numero di repertorio 7995/6586 Notaio SCORDO LETTERIO Sede CUGGIONO (MI) trascritto il 04/12/2009 nn. 24806/14963 da potere di

* A la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Sedriano Foglio 5 Particella 221 Subalterno 709 graffate Foglio 5 Particella 562 Subalterno 705 è pervenuta per atto di compravendita del 22/07/2004 Numero di repertorio 46906/9597 Notaio ROSNATI MARCO Sede BRUGHERIO (MB) trascritto il 28/07/2004 nn. 15342/8773 da potere di

* A la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Sedriano Foglio 5 Particella 221 Subalterno 709 graffate Foglio 5 Particella 562 Subalterno 705 è pervenuta per atto di compravendita del 20/02/2002 Numero di repertorio 2322/1182 Notaio TURCONI LORENZO Sede CESANO BOSCONI (MI) trascritto il 11/03/2002 nn. 4471/3247 da potere di

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Alla suddetta (**omissis**) i beni *de quo* erano pervenuti in base ad atto di compravendita a rogito Notaio Roberto BOSSI di Milano in data 18-3-1997 Rep. 153506/9409 contro le signore (**omissis**) – ved. **allegati 9.6.n).**

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

Nel ventennio anteriore al pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva immobiliare, trascritto in data **6-10-2023 ai nn. 18078/12485**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, così come risulta dal **certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.** reperito dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. e qui **allegato 1.3)** - rilasciato a Corleone il 10-10-2023 dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone depositato sul PCT il 12-10-2023 riguardante l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in esame e facente stato alla data del 6-10-2023 **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie effettuate presso l'Agenda delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, dalle verifiche dirette presso l'archivio del Catasto Fabbricati e tramite acquisizione di copie conformi di ti-



tolli notarili 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 e dal Regolamento di Condominio - ancorché qui solo parzialmente allegati – 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: non ne risultano nel ventennio in esame.

5.2.2 Pignoramenti

Trascrizione pignoramento in data 6-10-2023 ai nn. 18078/12485, a favore di [redacted] con sede in [redacted] - C.F.: [redacted] - contro (omissis) - in base ad atto giudiziario emesso dal Tribunale di Milano [redacted] - in data 25-9-2023, rep. n. 25078/2023, per l'importo di Euro [redacted] = 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: ved. allegato 12.1).

Spese ordinarie Ca Euro 500,00/anno;

Spese straordinarie 2023: Euro 443,36;

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

Ved. Regolamento di Condominio - qui [allegato 12.2](#)).

Arretrati: per l'immobile de quo:

Ca Euro 6.614,05.= a fine 2023 (ved. [allegato 12.1](#)).

6.3 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1 Regolarità edilizia – [allegato 14](#)):

A seguito di richiesta di accesso atti al competente Ufficio del Comune di Sedriano è risultata l'assenza di titoli edilizi riguardanti l'unità immobiliare in esame rinvenendo tuttavia una concessione edilizia n. 68 rilasciata il 14-10-1997 e relativa alla realizzazione di un portico addossato alla porzione di fabbricato in cui è ubicata la detta unità immobiliare ed in cui risulta disegnata anche la planimetria dell'immobile in esame come da [allegato 14](#)) pag. 5, in maggior consistenza rispetto all'attuale.

La conformazione tipologica e costruttiva fa ritenere detto immobile risalire in origine ai primi del '900.

Dalle verifiche dirette presso l'archivio del Catasto Fabbricati il primo impianto per la porzione in esame risale al 1997 a seguito di denuncia di fabbricato al Catasto Terreni con modello 3SPC in data 11-12-1996.

Le porzioni immobiliari poste verso la via Garibaldi risultano censite al catasto dei Fabbricati già dal 13-4-1943.

La scrivente, in base alla propria esperienza, ritiene che in origine l'unità immobiliare in esame costituisse le porzioni agricole non abitative (stalle, fienili, etc.) ed in seguito riadattata – tuttavia senza che ne sia stato reperito il titolo edilizio – ad abitazione.

Dall'atto di acquisto risulta dichiarato che trattasi di costruzione **anteriore al 1° Settembre 1967.**

Dagli elementi fino ad ora acquisiti non si può dunque ritenere con certezza regolare la destinazione d'uso attuale ad abitazione.

Di detta incertezza la scrivente ne terrà conto nell'assegnazione del valore parametrico di stima ai fini dell'individuazione del valore a base d'asta per la vendita.

Non risulta inoltre regolare la mancanza del disimpegno tra il bagno ed il vano d'ingresso utilizzato come soggiorno/cucina.

* * * * *

7.2 Conformità urbanistica:

La destinazione residenziale è ammessa dallo strumento urbanistico vigente tuttavia si ritiene dubbia la regolarità urbanistica per quanto sopra riportato.



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 circa la consistenza complessiva dell'unità immobiliare – **allegato 7**) – tuttavia si rilevano differenze nella distribuzione interna dei tavolati divisorii tra i vari ambienti di cui si compone l'unità immobiliare.

Non è presente il piccolo disimpegno nel locale indicato come soggiorno e la porta del bagno è posta sul lato lungo anziché sul lato corto.

A parere di chi scrive dette difformità non influiscono sulla rendita catastale e conseguentemente sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **i dati catastali e le planimetrie si possono ritenere conformi allo stato di fatto.**

* * * * *

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fatto 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. Gli spazi comuni sono stati calcolati in ca il 2% sulla sup. lorda ragguagliata. Si utilizza la superficie catastale.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda circa arrotondata	Coeff.	Superficie commerciale ca. arrotondata Mq.
Unità immobiliare piano 1° e cantina	Mq.	50,00	1	50,00
		Tot. Mq. ---		Totale arr. mq. 50,00



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 2/2023 – valori minimi/massimi appartamenti di tipo civile in stato normale Euro/mq. 1.100,00/1.600,00, **valore medio: Euro/mq. 1.350,00.**

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

Semestre 2/2023 – valori minimi/massimi appartamenti recenti/ristrutturati Euro/mq. 900,00/1.550,00, **valore medio: Euro/mq. 1.225,00** mentre gli appartamenti vecchi hanno valori minimi/massimi Euro/mq. 600,00/1.100,00, **valore medio: Euro/mq.850,00**

Borsino Immobiliare – **allegato 16.3):**

Interrogazione attuale – valori minimi/massimi appartamenti di 2a fascia Euro/mq. 1.048,00/1.185,00, **valore medio: Euro/mq. 1.117,00.**

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
Unità immobiliare piano 1° e cantina	A3	50,0	€ 800,00	€ 40.000,00
Totale				€ 40.000,00

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 UNICO	€ 40.000,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 2.000,00
•	
Spese di ripristino e regolarizzazione edilizia - indicative e di massima: comprese nel 5% di riduzione	
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative:	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore	€ 1.000,00
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 001 al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 37.000,00
arrotondato	€ 37.000,00

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.

Nonostante la scrivente abbia richiesto via PEC in data 22-2-24 sul punto riferimento dal Comune di Sedriano, non risulta a tutt'oggi pervenuto.

La mancanza di titoli edilizi fa ritenere l'assenza di interventi edilizi assistiti da finanziamenti pubblici diretti né indiretti per la costruzione del fabbricato, le cui normative sul punto sono particolarmente stringenti, e dunque se ne presume con la quasi assoluta certezza che non ricorra 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 al legale dei debitori esecutati, al legale del creditore procedente ed al Custode 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, 25-5-2024

l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



(segue ELENCO ALLEGATI)



ELENCO ALLEGATI

-  1.1) Elenco formalità ipotecarie
-  1.2.1) Ispezione ipotecaria soggetto esecutato
-  1.2.2) Ispezione ipotecaria per immobile pignorato
-  1.3) Certificazione notarile in atti
-  2) Identificativi catastali per la vendita
-  3) Documentazione fotografica
-  4) Inquadramento aerofotografico
-  5) Estratto di mappa catastale
-  6) Elaborato planimetrico non presente
-  7) Planimetria catastale
-  8) Visura storica catastale
-  9.1) Titolo di provenienza dei beni al debitore 2019
-  9.2) Nota Tras Denuncia di successione 2019
-  9.3) Nota Tras compravendita 2009
-  9.4) Nota Tras compravendita 2004
-  9.5) Nota Tras compravendita 2002
-  9.6.1) Atto compravendita 1997 rep 153506
-  9.6.2) Nota Tras compravendita 1997
-  10) Risposta Agenzia Entrate NO Affitti
-  11) Certificato contestuale Residenza, Storico e Stato Civile
-  12.1) Condominio conteggi
-  12.2) Regolamento di Condominio
-  13) Visura APE Assente
-  14) CE 68-96 del 14-10-1997 per portico
-  15) Verbale del sopralluogo 27-2-2024
-  16.1) Quotazioni immobiliari Geopoi Agenzia Entrate
-  16.2) Quotazioni Immobili CCIAA - PiùPrezzi
-  16.3.1) Quotazioni Borsino Immobiliare Residenza
-  16.3.2) Quotazioni Borsino Immobiliare Produttivo
-  17) Assenza Vincoli Culturali diretti da Vincoli In Rete

* * * * *



Allegato

IDENTIFICAZIONI CATASTALI E COERENZE PER LA VENDITA

Comune di SEDRIANO (MI): via Garibaldi, 14:


LOTTO UNICO

Unità immobiliare al piano primo, composta due vani, ripostiglio, servizio, con annesso vano di cantina, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di SEDRIANO come segue: **Foglio 5, Mappale 221, Subalterno 709** graffato a Mappale 562 Subalterno 705, VIA GARIBALDI GIUSEPPE n. 14 Piano 1-S1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3, Superficie Catastale Totale 50 mq., Totale Escluse aree scoperte 49 mq., Rendita 145,64;

Coerenze da Nord in senso orario dell'unità immobiliare al piano 1°(*): vuoto su mappale 563, ballatoio, vuoto su mappale 560.

Coerenze da Nord in senso orario della cantina: proprietà di terzi, disimpegno di accesso, proprietà di terzi.

Attualmente intestato a:

-  nato a  - Proprietà per 1/1 -
C.F.: 

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0969205 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 403162.1/2011);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/07/2009 Pratica n. MI0772856 in atti dal 25/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 191768.1/2009);
- VARIAZIONE del 03/03/1997 in atti dal 03/03/1997 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 321282.1/1997).

* * * * *

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'ultima planimetria catastale in atti e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, entrambi allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio Garibaldi 14 - C. Fisc. 93016350158
Via Garibaldi 14 - 20018 Sedriano (MI)

Esercizio ordinario "2023"
Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023

		Patronali	Gen. all.	Acqua Potabile per persona (Personale)	Acqua Potabile per persona (Acqua metri cubi)	Energia elettrica	Movimenti personali	Totale gestione	Saldo di fine Es. prec.	Rate versate	Saldo finale
15	Pr	-157,85	-113,40	-199,33	0,00	-35,81	-4334,89	-4836,09	-1777,96	0,00	-6614,05
		gestione 2023						-503,20			
		saldo esercizio precedente						-1777,96			
		movimenti personali spese legali e gestione pratica						-4334,89			
		totale a fine 2023						-6614,05			

Consuntivo ripartizioni per unità / anagrafica

Condominio Garibaldi 14 - C. Fisc. 93016350158
Via Garibaldi 14 - 20018 Sedriano (MI)

Esercizio straordinario "impianto elettrico - sportello"
Periodo: 25/06/2021 - 31/12/2022

		Adattamento impianto elettrico	Lampade emergenza	Talcoverone	Totale gestione	Totale
15	Pr	-294,85	-23,85	-224,66	-243,36	-443,36
		lavori straordinari				-443,36

