

Tribunale di Milano

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 948/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA VAGHI**

LOTTO 002

COPIA PRIVACY

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Comune di ASSAGO (MI) via Rozzano snc

INDICE SINTETICO



Dati Catastali

-APPARTAMENTO IN VILLINO A SCHIERA

Bene in Assago (MI), VIA ROZZANO n. SNC

Categoria: A/7 [Abitazione in villino]

Dati Catastali: foglio 15, particella 93, subalterno 701

-BOX

Bene in Assago (MI), VIA ROZZANO n. SNC

Categoria: C/6 [Autorimesse, box]

Dati Catastali: foglio 15, particella 93, subalterno 702

Stato occupativo

Il sopralluogo è stato effettuato in data 05-02-2025 unitamente al custode nominato avv., ovvero l'esecutata e si sono potuti effettuare i necessari rilievi dell'unità immobiliare e la documentazione fotografica, L'immobile risultava libero da persone ma non da cose.

Contratti di locazione in essere

NO.

La Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia delle Entrate in data 14/01/2025 ha comunicato che "Oggetto: risposta istanza di accesso alla banca dati dell'Anagrafe tributaria. In relazione all'istanza di accesso alle informazioni contenute nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, presentata alla Direzione provinciale I di Milano e da questa trasmessa alla Direzione regionale della Lombardia (prot. 1796 dell'8/01/2025), in qualità di perito estimatore giusta nomina del Tribunale Ordinario di Milano - Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano, del 21/12/2024, R.G. 948/2024, finalizzata a conoscere informazioni sui contratti di locazione in corso di validità relativi alla signora per gli immobili situati nel Comune di Assago (MI), iscritti al Catasto Urbano al foglio 15, mapp. 92, sub. 701 e 702, foglio 15, mapp. 93, sub. 701 e 702 come da autorizzazione dello stesso Tribunale Ordinario di Milano - Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano, del 21/12/2024 "ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio e ad estrarne copia anche semplice, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali", **le comunico che, per gli immobili sopra riportati, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione.**

Si pone a conoscenza che è stato richiesto dallo stesso scrivente allo stesso Ufficio di ampliare la richiesta alla Società ma non ho avuto comunicazioni in merito

Comproprietari

NESSUNO.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero dell'intero:	€ 179.680,00
da occupato:	non ricorre il caso.

LOTTO 002

Appartamento in villino a schiera + box

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene****-APPARTAMENTO IN VILLINO A SCHIERA**

In Comune di **Assago (MI)**, con accesso pedonale da via Rozzano n. s.n.c. costituito da una abitazione in villino a schiera disposto ai **piani seminterrato, rialzato, primo e secondo sottotetto composto** al **piano rialzato** da un locale soggiorno, un locale cucina e un bagno con antibagno, al **piano primo** da tre camere, un bagno con antibagno e due balconi a livello, **al piano secondo sottotetto s.p.p.** (senza permanenza di persone) da un ampio locale e **al piano seminterrato** da un locale ad uso cantina con ripostiglio il tutto collegato internamente da scala interna oltre a due aree esterne pertinenziali sui lati nord e fronte retro.

-BOX

In Comune di **Assago (MI)** con accesso carraio da via Rozzano n. s.n.c. box ad uso autorimessa privata posto al **piano seminterrato**, avente accesso da apposita rampa carrabile.

La descrizione dell'unità immobiliare è quella rilevabile sia dalle tavole di progetto che dalle planimetrie catastali.

(Allegato N.1: Cartografia)

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante su;

..... per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

A favore di per la quota di 1/1

Eventuali comproprietari:

NESSUNO

NOTA BENE:

Si producono i seguenti certificati rilasciati dal Comune di Rozzano dell'esecutata:

- Si segnala che dal **CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO** rilasciato dal Comune di Rozzano ai sensi della Legge 24.12.1954, n. 1228 - DPR 30.05.1989, n. 223 si evince che l'Ufficiale d'Ana-

grafe in base alle risultanze dell'Anagrafe della Popolazione Residente **certifica** che " la storia della residenza in questo Comune di Atto N.3844 P.1 S.A Anno 1960 MILANO (MI) Iscritta in APR il 19/11/1960 per NASCITA Residente in VIA MONVISO 50 - Cancellata da APR il 15/07/2020 per EMIGRAZIONE a ZIBIDO SAN GIACOMO (MI) pratica numero 470 -Iscritta in APR il 06/11/2023 per IMMIGRAZIONE da ZIBIDO SAN GIACOMO (MI) pratica numero 965 - Residente in VIA MONTE ROSA 91 a oggi".

- Si segnala che il **Certificato Anagrafico di Stato Civile** rilasciato dal Comune di Rozzano in data 11/02/2025 **certifica** che "visti i dati registrati dal Comune di Rozzano Atto N. 3844 parte 1 serie A - anno 1960 - Comune di MILANO (MI).....risulta coniugata con".
- Si segnala che il **Certificato per RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO** rilasciato dal Comune di Rozzano in data 07/03/2025 **certifica** che "in data 3 dicembre dell'anno 1988 hanno contratto matrimonio in Rozzano (MI).....".
- **ANNOTAZIONI:** Si rileva dal suddetto certificato che "con dichiarazione resa nell'atto originale di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Milano in data 14/05/2010 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con sentenza del Tribunale di Milano n. 1156/2021 in data 11/02/2021 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto".

(Allegato N. 2: Certificati di Residenza e di stato civile degli esecutati)

1.3. Identificati al catasto Fabbricati di Assago (MI come segue:

Intestati:

..... **Proprietà 1/1**

In Comune di **Assago (MI)**,

-APPARTAMENTO IN VILLINO A SCHIERA

dati identificativi: **foglio 15, particella 93, subalterno 701**

dati classamento: categoria **A/7**, classe 3, consistenza 9 vani, sup. catastale 201 m², Totale escluse aree scoperte: 197 m², rendita catastale € 1.138,79

Indirizzo: VIA ROZZANO n. SNC Piano T-1-2-S1;

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

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione (d.m. 701/94)

-BOX

dati identificativi: **foglio 15, particella 93, subalterno 702**

dati classamento: categoria **C/6**, classe 3, consistenza 44 m², sup. catastale 47 m², rendita catastale € 134,07

Indirizzo: VIA ROZZANO n. SNC Piano S1;

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

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti dalla dichiarazione (d.m. 701/94)

Non è stata presentata la VOLTURA CATASTALE all'ATTUALE PROPRIETARIA sig.ra

(Allegato N. 3: Visure storiche catastali, planimetrie, estratto di mappa)

Altre variazioni nel ventennio del foglio 15 particella 93 subb. 701 e 702:

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/12/2005 Pratica n. MI0808889 in atti dal 02/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 131168.1/2005)

-COSTITUZIONE del 02/12/2004 Pratica n. MI0803252 in atti dal 02/12/2004 COSTITUZIONE (n.8848.1/2004)

Variazione al NCT della particella 93 del foglio 15:

Area di enti urbani e promiscui dal 05/11/2004

Del foglio 15 mappale 93 ENTE URBANO superficie Are 01 Ca 81

Dati derivanti da: Tipo mappale del 05/11/2004 (Pratica n. MI0609214)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/10/1983:

foglio 15 particella 64 Qualità semin. Irrig. Classe 1 superficie are 14 ca 95 R.D. € 12,97 R.A. € 14,28 Dati Derivanti da: FRAZIONAMENTO in atti dal 25/10/1983 (n. 180)

(Allegato N. 4: Visure al NCT)

±

1.4. Coerenze

Coerenze dell'intero a corpo ed in linea di contorno da Nord in senso orario:

-mappale 64 del foglio 15 da cui si accede, mappale 94, mappale 1 e mappale 92 a chiusura.

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di ASSAGO (MI) via Rozzano n. SNC

Fascia/zona: periferica con insufficienti aree a parcheggio pubblico

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: In zona è possibile fruire della filiale della Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco di via Roma 20 distante dal fabbricato circa 600 m e della filiale della Banca Monte dei Paschi di Siena di via Roma angolo via Di Vittorio distante circa 1 km; I negozi in zona, in numero limitato, sono posti in fregio all'adiacente Strada Provinciale Ex SS35 Sud ma è possibile fruire sia dei negozi ubicati nel nucleo centrale storico del Comune, nei pressi del Municipio di via Dei Caduti, sia dei negozi posizionati nel "Centro Commerciale" di viale MILANOFIORI distante circa 2 Km di diverse tipologie merceologiche oltre ad una farmacia Comunale. Per quanto concerne i supermercati è possibile fruire dell'Iper Mercato della catena commerciale "CARREFOUR" adiacente al Centro Commerciale distante circa 2,0 km mentre a poco più di 1,0 km è ubicato in via Garibaldi un discount della catena commerciale "TIGROS". Dalla zona è possibile raggiungere, nel raggio di 1,5 km circa, la scuola dell'infanzia "Leonardo da Vinci", la scuola primaria "Giovanni Falcone" che comprende la secondaria di 1° Grado site in via Matteotti. Dal fabbricato è possibile raggiungere la filiale delle Poste Italiane di piazza Risorgimento e degli Uffici del Municipio posti in via Dei Caduti a circa 600 m. Sufficienti in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture recettive. Nelle immediate adiacenze del fabbricato è presente un'ampia area a verde pubblico con alberature e percorsi pedonali.

Principali collegamenti pubblici: ad alcune centinaia di metri della linea di trasporto pubblico di superficie dell'ATM.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,00 km dall'uscita della A50 (tangenziale ovest).

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

L'immobile staggito è una villetta a schiera non completata nelle finiture interne, negli impianti e nelle sistemazioni esterne ed attualmente in uno stato di scarissimo stato manutentivo che si erge su tre livelli fuori terra (piano rialzato, primo e secondo sottotetto) oltre ad un piano seminterrato, realizzata negli anni 2002-2004; il box annesso all'unità immobiliare è ubicato al piano seminterrato e si accede da apposita rampa esterna al corpo di fabbrica ma interno alla proprietà.

- struttura: calcestruzzo armato di tipo ordinario;
- facciate: intonacate ma non tinteggiate;
- accesso: attualmente è presente una struttura prefabbricata amovibile precaria che funge da accesso da via Rozzano;
- scale interne che collegano i diversi piani a rampa unica attualmente da rivestire in uno scarissimo stato manutentivo;
- ascensore: assente;
- portineria: assente;
- **condizioni generali dell'unità immobiliare: è attualmente al rustico ed in uno scarissimo stato manutentivo e versa in uno stato di incuria e di degrado.**

2.3. Caratteristiche descrittive interne

-APPARTAMENTO IN VILLINO A SCHIERA

In Comune di **Assago (MI)**, con accesso pedonale da via Rozzano n. s.n.c. costituito da una abitazione in villino a schiera disposto ai **piani seminterrato, rialzato, primo e secondo sottotetto composto** al **piano rialzato** da un locale soggiorno, un locale cucina e un bagno con antibagno, al **piano primo** da tre camere, un bagno con antibagno e due balconi a livello, **al piano secondo sottotetto s.p.p.** (senza permanenza di persone) da un ampio locale e **al piano seminterrato** da un locale ad uso cantina con ripostiglio il tutto collegato internamente da scala interna oltre a due aree esterne pertinenziali sui lati nord e fronte retro.

-BOX

In Comune di **Assago (MI)** con accesso carraio da via Rozzano n. s.n.c. box ad uso autorimessa privata posto al **piano seminterrato**, avente accesso da apposita rampa carrabile.

La descrizione dell'unità immobiliare è quella rilevabile sia dalle tavole di progetto che dalle planimetrie catastali.

-APPARTAMENTO IN VILLINO A SCHIERA

- esposizione: doppia sui lati nord-sud;
- pareti: parzialmente intonacate e prive di rivestimenti nei bagni e nel locale cucina; H= 2,95 m circa nel piano rialzato, H= 2,91 m circa nel piano primo; Hmin= 1,20 m circa e Hmax= 2,80 m circa nel piano sottotetto; H= 2,55 m circa nel piano seminterrato; è stato demolito al piano sottotetto un tratto di muratura della parete con l'unità adiacente;
- pavimenti: prive di massetto, di sottofondo e di rivestimento;
- porta d'accesso: assente;
- serramenti esterni: assenti;
- porte interne: assenti;
- impianto citofonico: assente;
- impianto elettrico: sotto state realizzate le canaline passacavi dell'impianto con all'interno dei fili conduttori che risultano ormai fortemente deteriorati;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: sono presenti le tracce e presumibilmente le condutture dell'impianto termico privi di corpi scaldanti e della caldaia;
- acqua calda sanitaria: assente;
- servizi igienici: sono individuati i servizi igienici sia nella tavola di progetto che nello stato dei luoghi ma sono privi di sanitari e relative rubinetterie, di pavimentazione e relativi massetto e sottofondo;
- impianto di condizionamento: da realizzare;

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

Box:

- porta d'accesso: la basculante è assente;
- pavimento: privo di rivestimento e massetto;
- pareti e plafone: intonacati;

Altezza interna; H= 2.50 m circa.

condizioni generali del box: in uno scarsissimo stato di manutenzione e conservazione e da completare nelle finiture interne e nella fornitura e posa in opera della basculante di accesso.

(Allegato N. 15: Documentazione fotografica)

2.4. Breve descrizione della zona:

L'unità immobiliare del tipo villetta a schiera facente parte di un unico corpo di fabbrica di 5 villette a schiera è posta in Comune di Assago in posizione periferica sud del tessuto urbano del Comune e decentrata rispetto al nucleo centrale urbano del Comune di appartenenza, nelle vicinanze del limite territoriale nord del Comune di Rozzano e del limite territoriale sud di Milano. Il Comune di Assago, che ha una popolazione di circa 9.300 abitanti, è situato a sud-ovest di Milano e dista in linea d'aria circa 9 km dal centro del capoluogo lombardo ed è posizionato nelle vicinanze dei Comuni di Buccinasco (da cui dista circa 2,0 km), di Corsico (da cui dista circa 3,0 km), di Rozzano (da cui dista circa 4,0 km), di Cesano Boscone (da cui dista circa 4,5 km), di Trezzano Sul Naviglio (da cui dista circa 5 km). Per giungere ad Assago dalle diverse zone di Milano si può fruire della A50 (tangenziale ovest) e imboccando la Strada Provinciale EXSS35 Sud per un tratto si prosegue per via Monte Amiata e successivamente per via Monte Penice poste in Comune di Rozzano e si giunge in via Rozzano che risulta percorribile ad unico senso di marcia che risulta ubicata in adiacenza all'Alzaia Naviglio Pavese. In alternativa si può raggiungere la zona, da Milano, dalla 2^a circonvallazione e specificatamente da viale Tibaldi imboccando via Ascanio Sforza e poi proseguendo per via Della Chiesa Rossa si giunge in via Rozzano. Il Comune di Assago fruisce della linea metropolitana M2 (linea verde); due le fermate a disposizione dei passeggeri, di cui la prima è Assago MILANO FIORI Nord e la seconda MILANOFIORI Forum fermata consigliata per il centro direzionale, aree commerciali, Mediolanum Forum, Teatro della Luna. Il Comune fruisce inoltre di tre linee di trasporto pubblico di superficie e precisamente dei bus N. 353 che attraversa ampie zone del Comune e fa capolinea ad Assago MILANOFIORI nord (M2), N. 352 che partendo dal Comune di Buccinasco attraversa ampie aree del territorio e fa capolinea ad Assago Forum (M2) e N. 321 che dal capolinea di Bisceglie M1 transita per i Comuni di Corsico, Cesano Boscone e termina la sua corsa ad Assago Forum (M2). Per la sua ubicazione periferica la zona non è dotata di un numero servizi di quartiere e sono presenti oltre a costruzioni residenziali di più vetusta costruzione fabbricati industriali ed evidenzia una disposizione urbanistica piuttosto frammentaria e disomogenea. In zona è possibile fruire della filiale della Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco di via Roma 20 distante dal fabbricato circa 600 m e della filiale della Banca Monte dei Paschi di Siena di via Roma angolo via Di Vittorio distante circa 1 km; I negozi in zona, in numero limitato, sono posti in fregio all'adiacente Strada Provinciale EXSS35 Sud ma è possibile fruire sia dei negozi ubicati nel nucleo centrale storico del Comune, nei pressi del Municipio di via Dei Caduti, sia dei negozi posizionati nel "Centro Commerciale" di viale MILANOFIORI distante circa 2 Km di diverse tipologie merceologiche oltre ad una farmacia Comunale. Per quanto concerne i supermercati è possibile fruire dell'Iper Mercato della catena commerciale "CARREFOUR" adiacente al Centro Commerciale distante circa 2,0 km mentre a poco più di 1,0 km è ubicato in via Garibaldi un discount della catena commerciale "TIGROS". Dalla zona è possibile raggiungere, nel raggio di 1,5 km circa, la scuola dell'infanzia "Leonardo da Vinci", la scuola primaria "Giovanni Falcone" che comprende la secondaria di 1° Grado site in via Matteotti. Dal fabbricato è possibile raggiungere la filiale delle Poste Italiane di piazza Risorgimento e degli Uffici del Municipio posti in via Dei Caduti a circa 600 m. Sufficienti in zona la presenza di luoghi di ristoro e di strutture recettive. Nelle immediate adiacenze del fabbricato è presente un'ampia area a verde pubblico con alberature e percorsi pedonali. Al fabbricato del tipo a villetta a schiera non è stato attribuito un numero civico essendo non ultimato nelle finiture interne e negli impianti. Attualmente si accede da una struttura prefabbricata amovibile da cantiere. L'area esterna pertinenziale fronte strada dovrà essere oggetto di intervento di sistemazione a verde come previsto nel progetto.

L'appartamento in villetta a schiera, come da progetto concessionato, dalle planimetrie catastali e dal rilievo effettuato, conta una superficie lorda di 114,00 mq circa ai piani rialzato e primo, di 52,00 mq circa di piano secondo sottotetto, di 12,00 mq circa di balconi al piano primo, di 39,00 mq circa di cantina e di 120,00 mq circa di aree pertinenziali oltre a 47 mq circa di box.

2.5. Certificazioni di conformità degli impianti

Gli impianti devono essere completati e pertanto non sono presenti certificazioni impiantistiche.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Assente.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Il sopralluogo è stato effettuato in data 05-02-2025 unitamente al custode nominato avv., ovvero l'esecutata e si sono potuti effettuare i necessari rilievi dell'unità immobiliare e la documentazione fotografica, L'immobile risultava libero da persone ma non da cose.

3.2. Esistenza contratti di locazione

NO.

La Direzione Regionale della Lombardia dell'Agenzia delle Entrate in data 14/01/2025 ha comunicato che "Oggetto: risposta istanza di accesso alla banca dati dell'Anagrafe tributaria. In relazione all'istanza di accesso alle informazioni contenute nella banca dati dell'Anagrafe Tributaria, presentata alla Direzione provinciale I di Milano e da questa trasmessa alla Direzione regionale della Lombardia (prot. 1796 dell'8/01/2025), in qualità di perito estimatore giusta nomina del Tribunale Ordinario di Milano - Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano, del 21/12/2024, R.G. 948/2024, finalizzata a conoscere informazioni sui contratti di locazione in corso di validità relativi alla signora per gli immobili situati nel Comune di Assago (MI), iscritti al Catasto Urbano al foglio 15, mapp. 92, sub. 701 e 702, foglio 15, mapp. 93, sub. 701 e 702 come da autorizzazione dello stesso Tribunale Ordinario di Milano - Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano, del 21/12/2024 "ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio e ad estrarne copia anche semplice, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali", **le comunico che, per gli immobili sopra riportati, da interrogazione al sistema dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione.**

Si pone a conoscenza che è stato richiesto dallo stesso scrivente allo stesso Ufficio di ampliare la

richiesta alla Società ma non ho avuto comunicazioni in merito.

(Allegato N. 5: Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi)

4 PROVENIENZA

4.1. Attuale proprietaria

- per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

NELLA NOTA DI PIGNORAMENTO SI RILEVA CHE "LA SOCIETÀ È STATA CANCELLATA D'UFFICIO AI SENSI DELL'ART. 249 DEL C.C. DAL REGISTRO DELLE IMPRESE; LA CANCELLAZIONE HA COMPORTATO IL SUBENTRO DELL'UNICO SOCIO SIGNORA, NELLA TITOLARITÀ DEI PREDETTI BENI SOCIALI, IN FORZA DI SUCCESSIONE AUTOMATICA PREVISTA EX LEGE".

(Allegato N. 6: Titolo di provenienza)

4.2. Precedenti proprietari

..... **acquista la quota di 1/1 di PIENA PROPRIETA'** del terreno identificato al NCT di Assago al foglio 15 particella 64 con atto a rogito del notaio dott. MEZZANOTTE MASSIMO - sede Milano stipulato in data 11/02/2002 repertoriato al n.152898 trascritto presso il Servizio di Pubblicità di Milano 2^ **ai nn.25187/15561 in data 28/02/2002** da per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Il bene era identificato al NCT DI ASSAGO al foglio 15 mappale 64 di ha 0,14.95 da cui come indicato nelle variazioni catastali al NCT con tipo mappale sopra citato è derivato l'attuale mappale 93.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione in atti a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vetrano – sede Corleone in data 1° ottobre 2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante consultazione effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2^ per nominativi e per immobile e al Catasto di via Manin 27, alle date del 25/12/2024, 27/12/2024, 30/12/2024 25/01/2025 si rileva quanto segue;

(Allegato N. 7: Ispezioni ipotecarie)

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

- Misure Penali

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

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

Eventuali note:

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

- Iscrizioni

- -Ipoteca volontaria iscritta il **16/04/2008** ai **nn.49771/12127** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a rogito Notaio dott. Raffaele Ciccariello – sede MORTARA (PV) in data 08/04/2008 rep.3261/2352, **a favore** di **contro**

Importo ipoteca: € 2.600.000,00 di cui € 1.300.000,00 di quota capitale. La durata è definita in anni 15.

Grava sul bene oggetto di pignoramento identificato al NCEU di Assago al foglio 15 mappale 93 sub. 701 e foglio 15 mappale 93 sub. 702 **facente parte del LOTTO 002** ed anche sul bene identificato al NCEU di Assago al foglio 15 mappale 92 sub. 701 e al foglio 15 mappale 92 sub. 702 **facente parte del LOTTO 001** ed anche su altri **beni estranei** alla presente procedura esecutiva siti in ASSAGO al NCEU al foglio 15 mappale 90 sub. 701 e 702, al foglio 15 mappale 94 sub. 701 e 702 e a Rozzano identificati al NCEU di Rozzano al foglio 1 mappali 160 sub. 1-2-4.

- Tale ipoteca è stata oggetto di **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE** – ATTO DI PROROGA, notaio dott. Ciccariello Raffaele – sede MORTARA stipulato in data 21/07/2010 rep. ai nn.5913/4475 presso il Servizio di Pubblicità di Milano 2^ ai nn.103035/17644 in data 05/08/2010 **a favore** **contro:**

- -Ipoteca volontaria iscritta il **12/12/2014** ai **nn.112501/19541** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a rogito Notaio dott.ssa CICCARIELLO Raffaele – sede MORTARA (PV) in data 10/12/2014 rep. ai nn.9146/6940, **a favore** di **contro:**

Importo ipoteca: € 1.390.000,00 di cui € 695.000,00 di quota capitale. La durata è definita in anni 25.

Grava sul bene oggetto di pignoramento identificato al Nceu di Assago al foglio 15 mappale 93 sub. 701 e foglio 15 mappale 93 sub. 702 **facente parte del LOTTO 002** ed anche sui beni identificati al NCEU di Assago al foglio 15 mappale 92 sub. 701 e al foglio 15 mappale 92 sub. 702 **facente parte del LOTTO 001** ed anche su altri beni **estranei** alla presente procedura ese-

cutiva siti in ASSAGO identificati al Nceu al foglio 15 mappale 90 sub. 701 e 702, al foglio 15 mappale 94 sub. 701 e 702 e a Rozzano NCEU di Rozzano al foglio 1 mappali 160 sub. 1-2-4.

A margine di tale iscrizione è presente una ANNOTAZIONE ad ISCRIZIONE ai nn.79831/12991 in data 03/08/2015 per quietanza e conferma.

- **Pignoramenti**

-Pignoramento trascritto il **24/09/2024 ai nn.123358/87554** emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI Milano C.F. 80188650156 in data 05/08/2024 rep.18558, **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **a favore di** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava sui beni oggetto di pignoramento identificati al Nceu di Assago al fg. 15 mappale 93 sub. 701 (appartamento in villino) e al foglio 15 mappale 93 sub. sub. 702 (box) facenti parte del presente **LOTTO 002** ed anche sui beni identificati al Nceu di ASSAGO al foglio 15 mappale 92 sub, 701 e al foglio 15 mappale 92 sub. 702 facenti parte del **LOTTO 001**

- **Altre trascrizioni**

- DOMANDA GIUDIZIALE trascritta il **23/04/2008 ai nn.52766/29301** emessa da TRIBUNALE di Milano C.F.80151430156 in data 31/05/2006 rep. al n.34802/2006, **contro** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 **a favore di** per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1.

Grava sui beni oggetto di pignoramento identificati al Nceu di Assago al fg. 15 mappale 93 sub. 701 (appartamento in villino) e al foglio 15 mappale 93 sub. sub. 702 (box) facenti parte del presente **LOTTO 002** ed anche sui beni identificati al Nceu di ASSAGO al foglio 15 mappale 92 sub, 701 e al foglio 15 mappale 92 sub. 702 facenti parte del **LOTTO 001**.

4.4. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

L'immobile **NON** fa parte di un CONDOMINIO.

5.2. Spese di gestione condominiale

6.2. Spese di gestione condominiale

6.3. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

-

6.4. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO. In quanto per accedere al piano rialzato alla porta di accesso dell'appartamento è necessario percorrere dei gradini di una rampa in pendenza attualmente priva di servo scala.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il Comune di Assago è dotato di PGT che venne approvato con Delibera del C.C. N. 27 e pubblicata sul B.U.R.L. al N. 52 in data 07/12/2012.

Successivamente sono state deliberate e approvate le seguenti Varianti:

- 1) Deliberazione del C.C. N. 3 del 24/03/2014 e pubblicato sul B.U.R.L. N. 29 del 16/07/2014;
- 2) Deliberazione del C.C. N. 18 del 27/04/2017 e pubblicato sul B.U.R.L. N. 29 del 19/07/2017;
- 3) Deliberazione del C.C. N. 44 del 20/12/2021 e pubblicato sul B.U.R.L. N. 14 del 06/04/2022;
- 4) Deliberazione del C.C. N. 28 del 28/06/2023 e pubblicato sul B.U.R.L. N. 36 del 06/09/2023;

Sono stati approvati con Deliberazione CC n. 20 del 18.04.2024 gli ATTI DI CORREZIONE, RETTIFICA E INTERPRETAZIONE AUTENTICA DEGLI ATTI DEL PGT VIGENTE NON COSTITUENTI VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO – ART. 13 COMMA 14 BIS L.R. 12/2005 E SS.MM.II.

Il fabbricato risulta AZZONATO nel PGT VIGENTE in TESSUTO URBANO CONSOLIDATO e azzonato in "ambiti residenziali esistenti a media densità (B2) normati dall'art. 35 del Piano delle Regole".

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico dell'epoca della costruzione.

#

#(Allegato N. 8: Estratto di PGT)

#

7.1. Pratiche edilizie

Pratiche edilizie rilasciate e/o presentate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Assago:

-**Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002** per la "costruzione di cinque alloggi a schiera sull'area censita in Catasto al foglio 15 mappale 64 alla Società Ambrosia 3 SRL con sede in Rozzano". In tale Concessione Edilizia si rileva che "i lavori devono avere inizio il 20/07/2002 e resi agibili entro tre anni dalla data di rilascio della presente concessione e quindi il 20/02/2005".

-**Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004** avente oggetto

"Permesso di costruire in Sanatoria e Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia N. 050/00 del 20/02/2002".

-Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007 per "modifica della recinzione, manutenzione straordinaria: completamento opere interne, impianti pavimentazioni, posa serramenti, imbiancature etc - Manutenzione straordinaria opere esterne; posa pavimentazione, sistemazione giardini, piantumazione, completamento tettoie e gronde, imbiancature e verniciature".

(Allegato N. 9: Pratiche Edilizie e disegni di progetto)

- **ONERI COMUNALI:**

In data 20/02/2002, relativamente alla Pratica N. 050/00 Protocollo N. 3889, il Comune di Assago richiedeva per l'esecuzione dei lavori inerenti alla costruzione di cinque alloggi a schiera € 25.148,58 per quota incidenza del **costo di costruzione** oltre a € 25.089,84 per quota parte dell'incidenza **delle spese di urbanizzazione secondaria**.

In data 20/03/2002 sono stati quietanzati tali importi relativamente alla Pratica 050/00 presso il SERVIZIO DI TESORERIA E CASSA del Comune di Assago.

(Allegato N. 10: Quietanze degli Oneri Comunali)

- **OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

Si evidenzia che in data 21 settembre 2001 Il Comune di Assago – Area Territorio e Patrimonio richiese alla Giunta Comunale l'Approvazione del progetto per la realizzazione dell'estensione della rete pubblica fognatura del Comune di Rozzano e di un tratto di marciapiede presentato dal (N.R. Proprietario di allora dell'area) a scomputo oneri di urbanizzazione primaria ex art. 8 L.R. n. 60 del 05/12/1977.

Con Delibera del G.C. N. 151 del 25/09/2002 la Giunta Comunale di Assago deliberava di "approvare il progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per la realizzazione di un edificio residenziale costituito da cinque villette a schiera qui presentata in data 28 aprile 2000 dal sig. Il computo metrico estimativo delle opere da realizzare ammonta complessivamente a Lire 66.390.600 oltre ad IVA e oneri tecnici"

In tale delibera veniva richiesto espressamente che le opere di urbanizzazione "siano eseguite entro il termine di validità della concessione edilizia e comunque entro la data di ultimazione del complesso residenziale". In tale documento si dichiara che "sarà cura di questo Ufficio prendere contatto con il Comune di Rozzano proprietario anche di parte interessata all'intervento) per convenzione con lo stesso ampliamento della rete fognaria di cui si tratta, al fine di servire il nuovo insediamento del sig..... nonché di fornire lo stesso servizio di fognatura pubblica all'intera zona di Rozzano angolo via Valleambrosia, che ne risulta sprovvista, partendo da via Stelvio angolo via Alberelle del suddetto Comune"

Si pone a conoscenza che il Comune di Assago con **Protocollo N. 19948 in data 09/11/2006** nella persona del Responsabile dell'Area Territorio e Patrimonio considerando che con la " *Concessione Edilizia N. 050/00 del 20/02/2002 rilasciata alla Società per la realizzazione in via Rozzano di cinque alloggi a schiera catastalmente censita al foglio 15 mappale 64 e considerato che con il medesimo provvedimento è stata altresì autorizzata anche la realizzazione da eseguirsi da parte del privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione **autorizzava** la a realizzare i lavori come da tavole di progetto allegate costituenti parte integrale e sostanziale del*

presente provvedimento".

È stata effettuata una **Dichiarazione di Fine Lavori relativamente alle opere di urbanizzazione da parte della.....** ai sensi dell'art. 23 del T.U. delle disposizioni legislative D.P.R. 06/06/2001 n. 380 così come modificato del D. Lgs 301/02) **in data 08/10/2007 Protocollo 15750.**

Dai colloqui intercorsi con la Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata del Comune di Assago si è venuto a conoscenza che **non è stato effettuato il sopralluogo da parte dei competenti organi comunali per la verifica dell'eseguito.**

Si rileva che nella Autorizzazione Comunale sopra citata il Comune richiedeva oltre alla Dichiarazione di fine lavori anche un certificato di collaudo finale, a firma del Direttore dei Lavori, che attesti la Conformità delle opere al progetto depositato. Nei documenti reperiti in Comune non è presente tale dichiarazione.

(Allegato N. 11: Deliberazione N. 151 della Giunta Comunale - Opere di Urbanizzazione)

(Allegato N. 12: Autorizzazione Comunale n. 19948 del 09/11/2006)

• COLLAUDO STATICO

Dai sopralluoghi effettuati presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune in data 22/01/2025-11/02/2025 e 25/02/2025 **NON È STATO REPERITO IL COLLAUDO STATICO DELLA STRUTTURA.**

È stato reperito un documento protocollato al N. 14585 in data 24/06/2005 di con sede in Trezzano, impresa costruttrice, in cui veniva nominato il Collaudatore tale oltre ad una relazione di calcolo della struttura depositata dall'arch.....che si allega.

In data 09/08/2005 Protocollo N. 18048 Il Comune di Assago – Area Territorio e Patrimonio con raccomandata A.R. inviata alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Milano e p.c. alla Giunta Regionale – Direzione Generale Pubbliche Politiche per la casa ed Edilizia Residenziale avente oggetto; *" Ritardo nella presentazione della Denuncia delle Opere in conglomerato cementizio rispetto ai tempi previsti dal D.P.R. 380/2001, In tale documento si riporta che "in data 20/02/2002 è stata rilasciata la Concessione Edilizia N° 050/00 protocollo 3889 per la realizzazione di cinque ville a schiera nell'area censita al foglio 15 mappale 64 sito in via Rozzano ad Assago. In data 20/10/2004 è stata rilasciato alla Societàin qualità di Proprietaria il Permesso di Costruire in sanatoria e variante in corso d'opera alla C.E. 050/00, In data 20/02/2005. In data 20/02/2005 la Concessione Edilizia sopra richiamata e la successiva variante risultano essere scadute, Per le opere non realizzate dovrà essere e richiesto apposito titolo abilitativo. In data 24 giugno 2005 con prot. 14585 è stata presentata denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato presso gli Uffici Comunali, comprendente anche la nomina del collaudatore e l'accettazione dell'incarico da parte dello stesso, denuncia presentata in ritardo rispetto a quanto previsto dal DPR 380/01 ed a struttura ultimata".*

Si pone attenzione che in assenza di un collaudo statico effettuato all'epoca della costruzione presumibilmente comporterebbe la necessità di adeguarsi ad un nuovo quadro normativo con eventuali interventi sulla struttura in base alle NTC 2018- Nuove norme sismiche per il calcolo strutturale approvato con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018.

(Allegato N. 13: Nomina del collaudatore con relazione di calcolo arch. Di Simone)

(Allegato N. 14: Denuncia del Comune inerente alle opere in conglomerato cementizio)

- **AGIBILITA'/ABITABILITA'**

Non essendo agli atti del Comune alcuna Comunicazione di Fine Lavori in seguito Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002, al Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciata in data 20/10/2004 e alla Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007 tale pratica edilizia è scaduta per decorrenza dei termini della Comunicazione di Fine Lavori e dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia per il completamento dei lavori e a lavori ultimati e la Comunicazione di Fine Lavori e la Richiesta di Abitabilità corredandola di tutti i documenti necessari.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE

PER IL COMPLETAMENTO DELL'APPARTAMENTO AI PIANI RIALZATO, PRIMO e SECONDO SOTTOTETTO E SEMINTERRATO (CANTINA E BOX)

Si evidenzia che in seguito alla Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002, al Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004 e alla Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007 **NON È STATA EFFETTUATA ALCUNA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI**, Pertanto dovrà essere onere dell'aggiudicatario, servendosi di un tecnico di sua fiducia, unitamente alle figure professionali necessarie per il completamento dell'opera, presentare una nuova pratica edilizia acquisendo le opportune indicazioni dall'Ufficio Tecnico e dopo aver completato i lavori la Dichiarazione di Fine Lavori e la susseguente richiesta di agibilità.

Attualmente, come si evince dalle allegate fotografie scattate dallo scrivente durante il sopralluogo, **risultano completate** la struttura, la copertura, la tamponatura delle pareti esterne con relativo intonaco, l'intonacatura a gesso delle tramezzature interne peraltro non completa su tutte le superfici e gli impianti parzialmente realizzati e peraltro, come ci ha dichiarato telefonicamente il direttore di allora, quali l'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento ed elettrico per quanto concerne le parti sottotraccia e le relative tubazioni e condutture che non essendo a "vista" e non verificabili dallo scrivente non è possibile attestare lo stato reale di conservazione e deterioramento e/o di usura in quanto tutta l'unità è in uno stato di abbandono da tempo.

- **Mancano per il completamento di massima le seguenti opere:**

1. **Pavimentazione e sottofondi**
 - a. Posizionamento dei massetti e sottofondi.
 - b. Realizzazione della pavimentazione dell'appartamento e del box.
2. **Rivestimenti**
 - a. Installazione dei rivestimenti per bagni e cucina.
 - b. Rivestimento delle scale interne e installazione dei corrimani e relative ringhiere.
 - c. Rivestimento del pavimento dei balconi.
3. **Intonaci e Tinteggiature esterna**
 - a. Completamento intonaci e asportazione di parti ammalorate previa verifica con applicazione di nuovo intonaco.
 - b. Tinteggiatura esterna.
4. **Infissi e serramenti**
 - a. Fornitura e montaggio degli infissi interni.
5. **Impianto idrico-sanitario completo di sanitari e rubinetterie**

- a. Fornitura e installazione dei sanitari e della rubinetteria, ed eventuali sostituzioni/manutenzione e adeguamento funzionale dell'impianto eseguito*.
- 6. **Impianto elettrico**
 - a. Fornitura e installazione di prese, interruttori e quadro elettrico per l'unità immobiliare.
 - b. Sostituzione dei cavi conduttori, che risultano in pessimo stato manutentivo previa opportuna verifica ed eventuale sostituzione, manutenzione o adeguamento di quanto realizzato e/o rifacimento dell'eseguito in relazione al fatto che la ditta installatrice dovrà rilasciare la certificazione di conformità*;
- 7. **Impianto di riscaldamento**
 - a. Installazione della caldaia e dei corpi scaldanti.
 - b. Eventuale sostituzione, manutenzione o adeguamento di quanto realizzato e/o rifacimento dell'eseguito in relazione al fatto che la ditta installatrice dovrà rilasciare la certificazione di conformità*.
- 8. **Impianto di condizionamento**
 - a. Messa in opera dell'unità esterna e delle unità interne comprensive delle tubazioni.
- 9. **Impianto gas**
 - a. Realizzazione della linea gas interna. Secondo quanto dichiaratomi telefonicamente dall'arch. De Simone, progettista e D.L. è stato realizzato l'allacciamento alla rete.
- 10. **Sicurezza e accessi**
 - a. Installazione dei corrimani e ringhiere della scala esterna e degli eventuali parapetti dei balconi.
 - b. Montaggio dell'impianto citofonico.
 - c. Realizzazione della cancellata divisoria con l'unità adiacente.
 - d. Installazione della porta basculante di accesso al box.
 - e. Manutenzione/ripristino della struttura in muratura della recinzione fronte via Rozzano secondo quanto rappresentato nella DIA del 2007 sopra indicata.
- 11. **Aree esterne**
 - a. Sistemazione degli spazi esterni con verde e piantumazioni attualmente in uno scarsissimo stato manutentivo.

***Si pone a conoscenza che non è stato possibile visionare lo stato attuale delle condutture e delle tubazioni degli impianti realizzati in quanto non a "vista" e verificarne l'efficienza e la funzionalità dell'attuale stato manutentivo e di conservazione.**

Non è stato possibile verificare l'attuale stato di manutenzione della copertura.

L'unità è attualmente in uno scarsissimo stato manutentivo in quanto abbandonata da quanto è stato possibile dedurre dagli atti visionati presso il Comune di Assago da oltre 15 anni.

L'unità è stata individuata nell'estratto di mappa che si produce.

Per quanto riguarda la planimetria catastale, con la destinazione d'uso e la distribuzione interna dell'unità immobiliare è stata depositata ed è agli atti del NCEU di Assago.

Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico del Comune **si dovrà presentare** una nuova pratica edilizia per l'intervento edilizio di manutenzione straordinaria fermo restando la distribuzione interna prevista nella **Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002, nel Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004 e nella Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731 presentata in data 30/01/2007.**

- **Agibilità/abitabilità**

A lavori ultimati dovrà essere presentata la DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI e la RICHIESTA DI AGIBILITÀ corredandola di tutti i documenti necessari (certificato di collaudo statico, le dichiarazioni di conformità obbligatorie per legge; documenti che attestanti la regolarità dell'immobile.

7.2. Conformità edilizia:

Con riferimento al **Permesso di Costruire N. 050/00-01 in Sanatoria e in Variante Protocollo 23130** rilasciata in data **20/10/2004** si sono rilevate le seguenti difformità:

-**al piano rialzato** è stato realizzato un balcone sul lato fronte strada non rappresentato sulle tavole di progetto e pertanto **contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di costruire**.

-**al piano primo** sono stati modificati gli accessi alle due camere da letto poste a sinistra della scala di accesso al piano e il muro dell'antibagno è stato spostato ed allineato con il muro interno del bagno e pertanto **contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di costruire**.

-**al piano sottotetto** nell'ampio spazio privo di tavolati interni nello stato progettuale è stato ricavato, con la realizzazione di tramezzature, un piccolo locale non rappresentato sulle tavole di progetto **contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di costruire ed inoltre è stato realizzato un lucernario privo di autorizzazione comunale**.

-**al piano seminterrato** nella zona progettata a cantina, priva di tavolati interni nello stato progettuale, sono stati ricavati, con la realizzazione di una tramezzatura interna, due locali non rappresentate sulle tavole di progetto **contrariamente a quanto rappresentato nel sopra indicato Permesso di costruire**.

Pertanto, stante la situazione sopra descritta, lo scrivente non attesta la regolarità edilizia dell'appartamento in oggetto.

Sarà necessario, dato che lo stato di fatto dell'unità risulta **non conforme** alla Concessione Edilizia N. 050/00 Protocollo N. 3889 rilasciata in data 20/02/2002 e al Permesso di Costruire P.E. 050/11-01 Protocollo 23130 rilasciato in data 20/10/2004 indicati al comma 7.1 che il futuro aggiudicatario dovrà, con l'ausilio del Tecnico di sua fiducia, attivarsi ed acquisire le indicazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milano per definire la eventuale pratica edilizia a sanatoria tesa a legittimare dal punto di vista edilizio-urbanistico lo stato di fatto dell'immobile.

Costi stimati: € 4.000 (costo del professionista € 3.000 oltre a € 1.000 di sanzione).

Tale pratica dovrà contemplare anche la modifica della recinzione e/o completamento come da **Denuncia di Inizio Attività Pratica Edilizia N. 006/07 Protocollo 1731** presentata in data **30/01/2007** per "modifica della recinzione, manutenzione straordinaria: completamento opere interne, impianti pavimentazioni, posa serramenti, imbiancature etc - Manutenzione straordinaria opere esterne; posa pavimentazione, sistemazione giardini, piantumazione, completamento tettoie e gronde, imbiancature e verniciature".

Al piano sottotetto è stato demolito un breve tratto di muratura interna sul muro perimetrale con l'unità adiacente che va ripristinato con un costo presuntivo di € 1.000

Costo stimato: € 1.000

Si segnala infine, con riferimento alle opere strutturali, che non si è a conoscenza se l'impresa e la Direzione Lavori, durante l'esecuzione delle opere, abbiano fatto svolgere le prove di laboratorio sui provini-campione del calcestruzzo prelevandoli durante i getti per la realizzazione delle fondazioni, dei pilastri e delle travi e dei setti portanti, così come per i tondini di acciaio utilizzati; in merito si sottolinea che le suddette prove ed i relativi certificati sono indispensabili per il collaudo statico della struttura del complesso in oggetto, documento a sua volta obbligatorio per il rilascio finale dell'agibilità.

In assenza di un collaudo statico non è possibile esprimere alcun giudizio di merito inerente alle condizioni strutturali dell'unità.

7.3. Conformità catastale: NO

Al sopralluogo l'appartamento e il box **non corrispondono** alle planimetrie catastali agli atti del Nceu

Le difformità consistono in:

-**al piano rialzato** è stato realizzato un balcone sul lato fronte strada non rappresentato sulla planimetria catastale e **pertanto in difformità alla planimetria catastale.**

-**al piano primo** sono stati modificati gli accessi alle due camere da letto poste a sinistra della scala di accesso al piano e il muro dell'antibagno è stato spostato ed allineato con il muro interno del bagno e **pertanto in difformità alla planimetria catastale.**

-**al piano sottotetto** nell'ampio spazio privo di tavolati interni nella planimetria catastale è stato ricavato, con la realizzazione di tramezzature, un piccolo locale e pertanto in difformità alla planimetria catastale ed inoltre **è stato realizzato un lucernario non rappresentato sulla stessa planimetria catastale.**

-**al piano seminterrato** nella zona progettata a cantina, priva di tavolati interni nella planimetria catastale, sono stati ricavati, con la realizzazione di una tramezzatura interna, due locali e pertanto in **difformità alla planimetria catastale.**

Pertanto si dovrà presentare una planimetria catastale in aggiornamento successivamente alla sopra indicata pratica edilizia in sanatoria da depositare con il sistema informatizzato DOCFA, da parte di un tecnico asseverante con un costo presuntivo di € 1.500.

Costi stimati: € 1.500,00.

Costi Totali: € 6.500 (€ 4.000 per la pratica edilizia a sanatoria, € 1.500 per la pratica catastale ed € 1.000 per il ripristino sopra indicato)

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 scrivente, escludendo la superficie calpestabile del balcone al piano rialzato non autorizzato comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI

10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

APPARTAMENTO AI PIANI RIALZATO, PRIMO E SECONDO SOTTO-TETTO OLTRE A SEMINTERRATO ED AREE ESTERNE PERTINENZIALI

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
Appartam. p. R-1°	mq.	114	100%	114,00
Sottotetto	mq.	52	35%	18,20
Balconi	mq.	12	33%	3,96
Cantina	mq.	39	25%	9,75
Aree pertinenziali	mq.	120	8%	9,60
	TOTALE	337	TOTALE	155,5

BOX AL PIANO SEMINTERRATO

<i>Destinazione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie omogeneizzata</i>
Box al p. S1	mq.	47	100%	47,00
			TOTALE	47,0

La superficie lorda è pari a 264 mq oltre 120 mq di aree pertinenziali

La superficie commerciale è pari a 202,50 mq

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore dell'immobile di cui trattasi si è adoperato il metodo di stima sintetico comparativo, che tiene conto di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci, quali l'ubicazione territoriale, la tipologia del compendio, la vetustà, la mancanza di finiture esterne ed interne, lo stato manutentivo, le condizioni igienico-sanitarie, gli impianti in parte realizzati per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Per la determinazione **dei costi a finire si sono adottate le percentuali di incidenza dei lavori da realizzare per il completamento dell'unità.**

Si indicano qui di seguito le **PERCENTUALI DI INCIDENZA DEI LAVORI DA REALIZZARE PER IL COMPLETAMENTO DELL' UNITA'** CON RIFERIMENTO AL VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO AL "FINITO".

1. Pavimentazione e sottofondi -Posizionamento dei massetti e sottofondi. -Realizzazione della pavimentazione dell'appartamento.	5,80 %
2. Rivestimenti -Installazione dei rivestimenti per bagni e cucina. -Rivestimento delle scale interne e installazione dei corrimani e relative ringhiere. -Rivestimento del pavimento dei balconi.	2,5%
3. Intonaci e Tinteggiature -Completamento intonaci e asportazione di parti ammalorate previa verifica con applicazione di nuovo intonaco. -Tinteggiatura esterna.	6,00%
4. Infissi e serramenti -Fornitura e montaggio degli infissi interni ed esterni	6,00%
5. Impianto idrico-sanitario completo di sanitari e rubinetterie -Fornitura e installazione dei sanitari e della rubinetteria, ed eventuali sostituzioni/manutenzione e adeguamento funzionale dell'impianto eseguito*	1,50%
6. Impianto elettrico -Fornitura e installazione di prese, interruttori e quadro elettrico per l'unità immobiliare. -Sostituzione dei cavi conduttori, che risultano in pessimo stato manutenzione previa opportuna verifica ed eventuale sostituzione, manutenzione o adeguamento e/o rifacimento dell'eseguito che potrebbe richiedere una variazione di tale percentuale *;	3,50%

7. Impianto di riscaldamento e di condizionamento -Installazione della caldaia e dei corpi scaldanti. -Completamento dell'impianto ed eventuale sostituzione, manutenzione o adeguamento di quanto realizzato e/o rifacimento dell'eseguito che potrebbe richiedere una variazione di tale percentuale * -Messa in opera dell'unità esterna e delle unità interne comprensive delle tubazioni	5,50%
8. Impianto gas -Realizzazione della linea gas interna.	1,50%
9. Sicurezza e accessi -Installazione dei corrimani e ringhiere della scala esterna e degli eventuali parapetti dei balconi. -Montaggio dell'impianto citofonico. -Realizzazione della cancellata divisoria con l'unità adiacente. -Installazione della porta basculante di accesso al box. -Manutenzione/ripristino dello stato progettuale della struttura in muratura della recinzione fronte via Rozzano secondo quanto rappresentato nella DIA del 2007 sopra indicata	3,00%
10. Aree esterne - Sistemazione degli spazi esterni con verde e piantumazioni,	2,00%
11. Imprevisti	2,00%
12. Assistenze murarie	2,00%
13. Spese Tecniche – Professionisti -Spese di progettazione, direzione lavori e coordinatore di sicurezza, collaudo statico e presentazione richiesta di agibilità	3,00%
TOTALE	44,30%

*Si pone a conoscenza che non è stato possibile visionare lo stato attuale delle condutture e delle tubazioni degli impianti solo in parte realizzati in quanto non a "vista" e verificarne l'efficienza e la funzionalità dell'attuale stato manutentivo e di conservazione.

Pertanto il costo complessivo per il completamento dell'unità immobiliare realizzata è stato stimato pari al 44,30% del valore dell'immobile al "finito".

Per la stima si è inoltre tenuto conto:

- che per portare a termine il fabbricato in costruzione si dovrà provvedere ad un nuovo appalto e sostenere i costi per il rinnovo delle autorizzazioni edilizie scadute;
- delle difficoltà oggettive per riprendere in mano le varie pratiche tese a legittimare la costruzione in relazione alle varie autorizzazioni dei vari Enti e al conformarsi alle varie norme di legge per la corretta ultimazione delle opere;
- della collocazione periferica dell'immobile e quindi delle sue peculiarità di mercato con riferimento alla sua ubicazione posizione periferica e isolata e della sufficiente appetibilità di immobili residenziali con riferimento al mercato della zona;
- delle attuali condizioni dell'immobile abbandonato e in uno stato di incuria da oltre 15 anni.

Per la scelta dei valori unitari adottati si è attinto dalle informazioni sul locale mercato immobiliare, tenendo conto dei particolari aspetti che caratterizzano l'immobile in esame, ovvero del sufficiente aspetto architettonico progettuale dell'opera e prendendo come riferimento opere di nuova / recente costruzione ed ottenendo i valori riportati nei prospetti di valutazione che seguono.

Si precisa che lo scrivente non è in possesso di eventuale documentazione tecnica relativa agli stati di avanzamento dei lavori con indicazione dei costi sostenuti per la costruzione dell'unità.

In assenza di un certificato di collaudo statico lo scrivente pone l'attenzione sulla necessità, verosimilmente, di eventuali interventi di adeguamento della struttura sulla base della Normativa anti sismica di recente in vigore.

Si precisa che il valore del bene, con riferimento alle considerazioni sopra esposte, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, **ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.**

9 STIMA

9.1 Criterio di stima

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, della mancanza di finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della mancanza di impianti e/ solo in parte realizzati per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta

all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni al finito detraendo una percentuale di opere necessarie per il completamento dell'unità.

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

9.2, Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2° semestre 2024

Comune: ASSAGO (MI)

Fascia/Zona: Periferica/Periferia

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Uffici

Stato conservativo: Ottimo

Ville e villini

Valore mercato prezzo min. 2.250 / prezzo max. 2.800 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 7.9 / prezzo max. 10 (Euro/mq x mese)

Tipologia: box

Stato conservativo: Normale

Valore mercato prezzo min. 900 / prezzo max. 1.200 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,8 / prezzo max. 5,1 (Euro/mq x mese)

Borsino Immobiliare

Comune: ASSAGO (MI)

Posizione/Zona: Periferia/Zona: MISSAGLIA-GRATOSOGLIO

- Tipologia prevalente: abitazioni civili

Valore minimo Euro/mq 2.156 – Valore medio: Euro/mq 2.417; Valore massimo Euro/mq 2.679

Quotazioni: box

Valore minimo Euro/mq 702 – Valore medio: Euro/mq 802; Valore massimo Euro/mq 902

9.3. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione p. S1-T-1	A7	155,5	€ 2.150,00	€ 334.325,00
Box p. S1	C6	47,0	€ 700,00	€ 32.900,00
			TOTALE	€ 367.225,00

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 APPARTAMENTO in villino a schiera ai piani Rialzato-1° e secondo sottotetto oltre interrato ed aree esterne di pertinenza e box		€ 367.225,00
Riduzione del valore dovuta al non completamento delle opere (vedi percentuale al cap. 9.1)		-€ 162.680,00
Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)		-€ 18.361,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita		-0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica per quota integrazione agibilità/o catastale:		-€ 6.500,00
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 179.684,00
Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "libero":		€ 179.684,00
Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "occupato": <u>non ricorre il caso</u>		

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 essendo si di ciò già tenuto conto nella valutazione.

L'unità immobiliare non risulta essere oggetto di contratti locativi intestati alla sig.ra Ferraro Patrizia

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile con un unico accesso perdonale e carraio da via ROZZANO S.N.C. per disposizione e distribuzione planimetrica **non risulta frazionabile dal punto di vista edilizio.**

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Bellia 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: 18/04/2025

l'Esperto Nominato

Ing. Giuseppe Bellia

ALLEGATI

- 1) Cartografia
- 2) Certificati di Residenza, di Stato Civile e Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio dell'esecutata
- 3) Visure storiche catastali, planimetrie, estratto di mappa
- 4) Visure al Catasto terreni
- 5) Dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate su eventuali contratti locativi
- 6) Titolo di provenienza
- 7) Ispezioni ipotecarie
- 8) Estratto di PGT
- 9) Pratiche edilizie e disegni di progetto
- 10) Quietanze Oneri Comunali
- 11) Deliberazione della Giunta Comunale - Opere di Urbanizzazione – Comunicazione di fine lavori
- 12) Autorizzazione Comunale Protocollo N. 19948 del 09/11/2006
- 13) Nomina del collaudatore con relazione di calcolo arch. Di Simone
- 14) Denuncia del Comune inerente le opere in conglomerato cementizio
- 15) Documentazione fotografica