

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 516/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Ciocca Maurizio Giuseppe**

### RELAZIONE DI STIMA

unità immobiliare in **NOVERASCO DI OPERA (MI)**

via Sporting Mirasole, 38

**LOTTO UNICO:** appartamento con cantina



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali**

Beni in Comune di **NOVERASCO DI OPERA (MI)**, via Sporting Mirasole n.38

**LOTTO UNICO:**

Categoria: **A2 [abitazioni di tipo CIVILE]**

Dati Catastali: **Foglio 1 - Particella 127 - Sub 12**

**Stato occupativo – LIBERO PER LA PROCEDURA**

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 30/01/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. **Maria Paola Bruni** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato dalla esecutata e dalla propria famiglia. Pertanto libero per la procedura.

**Contratti di locazione in essere****Non presenti.**

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 12/09/2024 prot. 295796. Con comunicazione pervenuta in data 24/09/2024 Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio di Milano 5, si comunica che, per il soggetto xxxxxxxxxx (cf xxxxxxxxxxxxxxxxx) non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore, per l'immobile indicato.

**Proprietario**

➤ **xxxxxxxxxx** (C.F. xxxxxxxxxxxxxx) nata in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

in regime di separazione dei beni

**Prezzo al netto delle decurtazioni****LOTTO UNICO:**

da libero: **€ 247.000,00**

## LOTTO UNICO: appartamento con cantina

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

in Comune di Opera (MI) - Località Noverasco - denominato "Sporting Mirasole", nell'Edificio denominato "B4", facente parte del Condominio n. 7, edificato sul mappale 127 del foglio 1, avente accesso dal civico 38 della Via Sporting Mirasole, composto da otto piani fuori terra ed un piano cantina, appartamento posto al piano quarto, distinto con il numero interno 12 (dodici), composto da quattro locali oltre servizi e annesso vano ad uso cantina distinto con il numero 12 (dodici) posto al piano interrato

Sono compresi nella vendita tutti i diritti di comproprietà sulle parti comuni del complesso condominiale, in misura pari a quella indicata nelle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile **identificato al:**

**A/2; Foglio 1 - Particella 127 - Subalterno 12**

di proprietà:

➤ **XXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nata in xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxx

in regime di separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

nessuno

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

**LOTTO UNICO: appartamento con cantina**

Intestati:

➤ **XXXXXXXXXX** (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx) nata in xxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxx

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati identificativi: **Foglio 1 - Particella 127 - Subalterno 12**

Dati classamento: Categoria **A/2**, Classe 3, Consistenza 8,5 vani

Rendita: Euro 1.229,17

Indirizzo: VIA SPORTING MIRASOLE n. 38 Piano S1 - 4

Dati di superficie:

Totale: 130 m2

Totale escluse aree scoperte: 127 m2

Dati derivanti da: Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015. Precedentemente per variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 513829.1/2011) del 01/09/2011 Pratica n. MI1081482 in atti dal 01/09/2011; variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 e impianto meccanografico del 30/06/1987

#### 1.4. Coerenze

Confinanti rispettivamente da nord ed in senso orario:

- appartamento: altra U.I. e distacco su cortile comune; distacco su cortile comune per due lati; vano scala comune e parti comuni
- del vano a cantina: parti comuni (corridoio di accesso alle cantine); cantina numero 11 (undici); cantina numero 9 (nove); cantina numero 13 (tredici).

#### 1.5. Note:

Si precisa che il signor xxxxxxxxxxxx e la signora xxxxxxxxxxxx sono fra loro coniugati in regime di separazione dei beni a seguito di convenzione matrimoniale ricevuta con atto in data 18 maggio 2010 nn.16884/7333 di rep. a rogito ZIZANOVICH ALESSANDRA, registrato a Milano 2 in data 19 maggio 2010 al n.20797 Serie IT. Gli stessi hanno costituito un fondo patrimoniale per far fronte ai bisogni della propria famiglia, destinandovi i beni di cui infra di esclusiva proprietà della signora Xxxxxxxxxx

Con atto a rogito del dott. ZIZANOVICH ALESSANDRA, notaio in Milano in data 27/12/2010 ai n. di rep. 18020/7844, trascritto a Milano il 05/01/2011 ai nn. 797/446, è stato costituito "fondo patrimoniale", gravante sull'immobile identificato al foglio 1 mappale 127 sub. 12 sito in comune di Opera QUARTIERE SPORTING MIRASOLE n.38 a favore del sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxx) e della sig.ra Xxxxxxxxxx(C.F. XXXXXXXXXXXX) nata in Xxxxxxxxxx il xxxxxxxx

#### 1.6. 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 OPERA (MI) - frazione Noverasco

Fascia/zona: zona D1 comune di OPERA – **Periferica/PERIFERIA**

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: Nella frazione sono presenti varie strutture scolastiche: tra queste vi sono l'Istituto di Istruzione Superiore Italo Calvino, l'American School of Milan e la Scuola Primaria Cervi. Numerose sono anche le zone sportive: tra queste la piscina comunale "Azzurra" e il club golfistico "Le Rovedine".

Principali collegamenti pubblici: Noverasco non è attualmente servito di linee metropolitane, ferroviarie o tramviarie. Alcune linee di autobus, gestite da ATM, collegano la frazione con i comuni limitrofi. In particolare la linea 99 collega Noverasco con Milano pas-

sando per il Carcere di Opera mentre la linea 222 percorre un lungo tragitto collegando la frazione a Milano, Opera e Pieve Emanuele. Oltre a queste passano per Noverasco anche le linee Autoguidovie 94, 97, 172, 83 e 155.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

In Comune di Opera (MI) - Località Noverasco - denominato "Sporting Mirasole", nell'Edificio denominato "B4", facente parte del Condominio n. 7, edificato sul mappale 127 del foglio 1, avente accesso dal civico 38 della Via Sporting Mirasole, composto da otto piani fuori terra ed un piano cantina.

Edificato agli inizi del 1973 è stato oggetto, recentemente di rifacimento della facciata

- struttura: travi e pilastri in cemento armato con soletta in laterocemento, tramezzature in mattoni forati. TI tipo di copertura risulta essere piana praticabile solo per manutenzione impianti
- facciate: è stato recentemente realizzato il cappotto termico - intonacate e superiormente verniciate.
- accesso: comune condominiale e da vano scala comune con servizio ascensore;
- condizioni generali dello stabile: buone

Si rimanda a foto allegate alla presente.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

### LOTTO UNICO: appartamento con cantina

Appartamento: posto al piano quarto, distinto con il numero interno 12 (dodici), composto da ingresso da vano scala comune; soggiorno con accesso al primo, ampio, balcone; cucina comunicante con locale lavanderia con accesso dal secondo balcone, disimpegnato sia da soggiorno che da ingresso da piccolo corridoio che immette anche nel piccolo ripostiglio dell'unità; tre ampie camere da letto di cui una con bagno dedicato e guardaroba e una seconda con guardaroba dedicato e bagno comune alla terza camera, il tutto disimpegnato da corridoio,

- esposizione: tripla
- pareti: normalmente tinteggiate, in piastrelle per bagno e cucina;
- pavimenti: in marmo per la zona giorno; ceramici per le zone di servizio (bagni e cucina) in legno per le camere da letto.
- infissi esterni: in alluminio doppio vetro protetti da avvolgibili;
- porte interne: in legno tamburato; porta d'ingresso blindata
- imp. elettrico: sotto traccia (non possibile verificare/certificare la messa a norma);
- imp. idrico: sottotraccia(non possibile verificare/certificare la messa a norma);
- imp. termico: impianto centralizzato con terminale ad elementi radianti (caloriferi)
- imp. di condizionamento: presente ma non funzionante
- servizio igienico: l'unità dispone di doppio bagno di cui:
  - bagno camera padronale, finestrato, con lavabo, wc, bidet e vasca da bagno;
  - bagno zona notte, cieco, con lavabo, wc, bidet e doccia.
- altezza dei locali: 300 cm
- condizioni generali dell'appartamento: modeste condizioni

Si rimanda a foto allegate alla presente.

cantina: vano ad uso cantina distinto con il numero 12 (dodici) posto al piano interrato con accesso da vano scala comune e corridoio comune.

- Porta: con chiave
- altezza dei locali: 320 cm
- pavimenti: in liscia di cemento
- condizioni generali: modeste

Si rimanda a foto allegate alla presente.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile si trova nel Comune di Opera nel quartiere Noverasco. Trattasi di unica frazione del comune milanese di Opera. La frazione si trova a nord del centro comunale, al confine con il Comune di Milano.

Noverasco non è attualmente servito di linee metropolitane, ferroviarie o tramviarie. Alcune linee di autobus, gestite da ATM, collegano la frazione con i comuni limitrofi. In particolare la linea 99 collega Noverasco con Milano passando per il Carcere di Opera mentre la linea 222 percorre un lungo tragitto collegando la frazione a Milano, Opera e Pieve Emanuele. Oltre a queste passano per Noverasco anche le linee Autoguidovie 94, 97, 172, 83 e 155.

#### 2.5. Certificazioni energetiche:

Non presente

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperita

Il sottoscritto non è in grado di garantire la conformità, la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento di tutti gli impianti relativi agli immobili oggetto della presente perizia estimativa.

#### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Si allega certificato statico allegato alla pratica edilizia orinaria.

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, eseguito in data 30/01/2025, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni con l'ausilio dell'avv. **Maria Paola Bruni** (custode giudiziario dell'immobile) si è riscontrato che l'immobile è occupato dalla esecutata e dalla propria famiglia. Pertanto libero per la procedura.

#### Esistenza contratti di locazione

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere verifica della presenza di contratti di locazione in essere in data 12/09/2024 prot. 295796. Con comunicazione pervenuta in data 24/09/2024 Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale I di Milano, Ufficio di Milano 5, si comunica che, per il soggetto XXXXXXXXXX(cf XXXXXXXXXX) non risultano in essere contratti di locazione/comodato registrati presso gli uffici territoriali in qualità di locatore, per l'immobile indicato.

Si allega, in calce alla presente, comunicazione pervenuta. **(all.3)**

#### 4 PROVENIENZA (all.4)

##### 4.1. Attuali proprietari

- **XXXXXXXXXX**(C.F. XXXXXXXXXXXX) nata in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

per acquisto da "XXXXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXXXXXX, (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Andrea Falce di Muggiò in data 23 luglio 2010, Rep.n. 7622/4579, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 27 luglio 2010 ai nn. 96221/56018;

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

Si precisa la presenza di atto di costituzione di fondo patrimoniale in data 27 dicembre 2010 n. 18020/7844 a rogito Notaio Alessandra Zizanovich trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 5 gennaio 2011 ai nn. 797/446 a carico di XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, ed a favore di XXXXXXXXXXXX(per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni) e di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il giorno XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXF (per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni).

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

##### 4.2. Precedenti proprietari

- Alla "XXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXX, (c.f. XXXXXXXX), detto bene pervenne da "XXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXXXXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXX), in forza di atto di apporto e accollo a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso a rogito Notaio Carlo Marchetti di Milano in data 11 novembre 2008, Rep.n. 4704/2445, trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 in data 13 novembre 2008 ai nn. 174245/113092.
- All' "XXXXXXXXXXXX", sopra citato, detto bene pervenne da XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXX), in forza di atto di assegnazione a rogito Notaio Carlo Nannarone di Roma in data 1 ottobre 1985, rep. n. 35193/14791, debitamente trascritto presso la Conservatoria di Milano 2 il 19 ottobre 1985 ai numeri 53117/39956.

#### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all.5)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott.ssa Alessandra Bortesi, Notaio in Milano, alla data del 17/06/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza 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 10/09/2024 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**

- **Fondo patrimoniale** con atto a rogito del dott. ZIZANOVICH ALESSANDRA, notaio in Milano in data 27/12/2010 ai n. di rep. 18020/7844, trascritto a Milano il 05/01/2011 ai nn. 797/446, è stato costituito "fondo patrimoniale", gravante sull'immobile identificato al foglio 1 mappale 127 sub. 12 sito in comune di Opera QUARTIERE SPORTING MIRASOLE n.38 a favore del sig. xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx (c.f. xxxxxxxxxx) e della sig.ra Xxxxxxxx(C.F. XXXXXXXXXX) nata in Xxxxxxxx il xxxxxxxx

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

- **Convenzione edilizia** di cui all'atto di ratifica di convenzione autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati già di Milano in data 13 giugno 1975 rep. n. 420852, registrato a Milano il 2 luglio 1975 al n. 21266 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 2 settembre 1975 ai nn. 30493 d'ordine e 26370 di formalità e successivo atto di cessione di area autenticato nelle firme dal medesimo Notaio in data 17 novembre 1977 rep. n. 446206, registrato a Milano il 7 dicembre 1977 al n. 55604 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16 dicembre 1977 ai nn. 52934 d'ordine e 44061 di formalità.

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** trascritta a Milano 2 il 27/07/2010 ai nn. 96222/23481 derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito del dott. FALCE LUIGI ANDREA, notaio in Muggio (MI) in data 23/07/2010 ai nn. 7623/4580.

Capitale: € 228.000,00

Totale: € 456.000,00

Durata: 25 anni

A favore di **xxxxxxxxxxx** (c.f. xxxxxxxxxx) con sede a xxxxxxxx e a carico di **Xxxxxxxx**(C.F. XXXXXXXXXX) nata in Xxxxxxxx il xxxxxxxx

Gravante sull'immobile identificato al foglio 1 mappale 127 sub. 12 sito in comune di Opera QUARTIERE SPORTING MIRASOLE n.38

- **Pignoramenti**

- **Verbale di pignoramento** immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 con nota in data 14/06/2024 ai numeri 79429/56983, in forza di atto giudiziario (verbale di pignoramento) del Tribunale di Milano del 27/04/2024 n.rep. 9052.

A favore di **xxxxxxxxxxx**, con sede in xxxxxxx xxxxx, (c.f. xxxxxxxxxx), a carico di **Xxxxxxxx**(C.F. XXXXXXXXXX) nata in Xxxxxxxx il xxxxxxxx

Gravante sull'immobile identificato al foglio 1 mappale 127 sub. 12 sito in comune



di Opera QUARTIERE SPORTING MIRASOLE n.38

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile condominiale è gestito Milano Amministrazioni Srl con uffici in Via Copernico 57 – 20125 Milano (Email info@milanoamministrazioni.it- Telefono tel:+39 02 67493281)

L'Assemblea Supercondominiale nella seduta del 28 settembre 2009, ha approvato il Regolamento di Supercondominio del complesso residenziale denominato "Sporting Mirasole" unitamente alle tabelle millesimali di ripartizione delle spese supercondominiali;

Il Regolamento di Condominio dei fabbricati denominati "B4" e "B5" (facenti parte del Condominio n. 7) aventi accesso dai civici 36 e 38 di Via Sporting Mirasole, di cui l'appartamento con annessa cantina in oggetto fa parte, unitamente alle relative tabelle millesimali, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 10 dicembre 2009 rep. n. 7167/4213, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Locale di Monza 1 il 22 dicembre 2009 al n. 1753 serie 1T.

Alle suddescritte porzioni immobiliari compete:

- a) la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dei Condomini a cui rispettivamente partecipano le unità immobiliari compravendute e nella quale è compreso il giardino condominiale censito al Catasto dei Fabbricati con il foglio 1, mappale 279 (quello relativo al Condominio n. 7);
- b) la proporzionale quota di comproprietà degli enti super-condominiali dell'intero complesso "Sporting Mirasole", nella quale sono comprese, tra l'altro, le aree destinate a verde e strade meglio evidenziate nella planimetria allegata sotto la lettera "A" al sopra citato Regolamento di Supercondominio e distinte nel Catasto dei Terreni del Comune di Opera al foglio 1 (uno), mappali 278 (duecentosettantotto), 6 (sei), 143 (centoquarantatre), 138 (centotrentotto), 287 (duecentottantasette), 289 (duecentottantanove), 290 (duecentonovanta), 285 (duecentottantacinque) e 164 (centosessantaquattro).

### **6.1. Spese di gestione condominiale**

Spese ordinarie annue di gestione immobile: circa 5.000,00 € (stimato)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: si rimanda a precetto e verbale di pignoramento oltre a spese non evase fino alla data odierna e riguardanti gestione di ordinaria manutenzione e straordinaria manutenzione. Si precisa altresì che il SUPERCONDOMINIO SPORTING MIRASOLE è procedente nella presente procedura esecutiva.

Si segnala che l'amministratore di condominio (Milano Amministrazioni Srl) non ha provveduto all'invio della documentazione richiesta.

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.

## 6.2. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'immobile dispone di n.2 ascensori al servizio dei piani. 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.

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

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

Il complesso residenziale di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente contratto è stato costruito con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Opera in data 24 dicembre 1973 prot. n. 4581 - registro costruzioni n. 48/73 N.O. n. 29/73 - e successiva modifica in data 14 novembre 1974 e dichiarato abitabile in data 21 luglio 1977 pratica n. 48/73.

Convenzione edilizia di cui all'atto di ratifica di convenzione autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati già di Milano in data 13 giugno 1975 rep. n. 420852, registrato a Milano il 2 luglio 1975 al n. 21266 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 2 settembre 1975 ai nn. 30493 d'ordine e 26370 di formalità e successivo atto di cessione di area autenticato nelle firme dal medesimo Notaio in data 17 novembre 1977 rep. n. 446206, registrato a Milano il 7 dicembre 1977 al n. 55604 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 16 dicembre 1977 ai nn. 52934 d'ordine e 44061 di formalità.

In particolare la convenzione stabilisce:

- ✓ che le strade interne al complesso edilizio, pur essendo di proprietà del Supercondominio, sono assoggettate a servitù di pubblico transito e dovranno subire l'eventuale allacciamento alle strade dei terreni da lottizzarsi circoscrivibili, quando ciò si renderà necessario ed opportuno in base alla rete stradale di cui allo strumento urbanistico allora vigente. L'eventuale apposizione di targhe con denominazioni stradali o numeri civici non muta le condizioni giuridiche della strada privata stessa. Le predette strade potranno, in casi speciali, essere esonerate da tale servitù di pubblico passaggio ove, a giudizio del Comune di Opera, sussistano particolari circostanze;
- ✓ che, analogamente a quanto sopra, i condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali servizi del complesso residenziale dovranno sopportare, se ritenuto possibile, l'eventuale allacciamento di condotti di fognatura, acqua, gas ed eventuali altri servizi dei terreni lottizzando circoscrivibili previo pagamento di adeguati contributi da parte di coloro che si allacciano ed in favore dei proprietari dei condotti;
- ✓ che per le aree facenti parte del complesso residenziale libere da edificazioni è stato trascritto, ai sensi del sopracitato atto autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati già di Milano in data 13 giugno 1975 rep. n. 420852, vincolo di inedificabilità.

Il futuro acquirente si obbliga a rispettare le seguenti servitù:

- ✓ servitù costituita in favore dell'ENEL con atto autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Moretti già di Milano in data 22 giugno 1976 rep. n. 26351, depositato tra gli atti del medesimo Notaio in pari data rep. n. 26354/2921, registrato a Busto Arsizio il 5 luglio 1976 al n. 1766 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Im-

mobiliari di Milano 2 in data 21 luglio 1976 ai nn. 31193 d'ordine e 26167 di formalità, portante a titolo di servitù:

- il diritto di collocare, mantenere ed esercitare proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nei locali siti al piano cantinato del complesso che assumeranno la destinazione di cabine elettriche ad uso esclusivo dell'ENEL;
  - il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento delle cabine alle reti ENEL di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze degli stabili;
  - il diritto di installare od infiggere nei locali le apparecchiature elettriche ed accessorie a servizio degli stabili, posare le condutture elettriche secondo tracciati tecnicamente più idonei;
- ✓ servitù costituita tra la "Noverasca S.R.L." e l'allora proprietaria del complesso residenziale la "Sporting Mirasole S.p.A.", con atto autenticato nelle firme dal Notaio Giovanni Lainati già di Milano in data 16 marzo 1978 rep. n. 450232, registrato a Milano il 29 marzo 1978 al n. 12893 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 14 aprile 1978 ai nn. 19654 d'ordine e 17073 di formalità, portante costituzione di servitù di passo per tubazioni ed impianti allo scopo di fornire e ricevere il calore per il riscaldamento e l'acqua calda.

## 7.2. Conformità edilizia:

Lo stato dei luoghi è conforme alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Opera in data 24 dicembre 1973 prot. n. 4581 - registro costruzioni n. 48/73 N.O. n. 29/73 - e successiva modifica in data 14 novembre 1974 e dichiarato abitabile in data 21 luglio 1977 pratica n. 48/73.

Tolleranze costruttive riguardano scostamenti entro il 2% dai parametri autorizzati e tolleranze esecutive riguardanti irregolarità di minima entità eseguite in cantiere durante i lavori sono plausibili in quanto l'immobile risale al 1973 con documentazione, a corredo della pratica edilizia, minima e poco dettagliata.

## 7.3. Conformità catastale

Quanto riscontrato in loco è conforme alla scheda catastale allegata alla presente e reperita presso l'Agenzia delle Entrate

# 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, 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:

### LOTTO 1 : appartamento

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Appartamento	mq.	128,0	100%	128,0
Balcone	mq.	6,5	30%	2,0
Balcone	mq.	2,3	30%	0,7
Cantina	mq.	5,4	30%	1,6
		<b>134,5</b>		<b>130,0</b>
		mq. lordi		mq. commerciali

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

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

#### Valori relativi all'Agenzia del Territorio

**AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Anno 2024 - Semestre 1 – zona D1 comune di OPERA – **Periferica/PERIFERIA**

#### Abitazioni civili in stato conservativo ottime

Valore mercato prezzo min. 2.100,00 (Euro/mq) / prezzo max. 2.700,00 (Euro/mq)

#### Abitazioni civili in stato conservativo normali

Valore mercato prezzo min. 1.500,00 (Euro/mq) / prezzo max. 2.050,00 (Euro/mq)

#### Borsino immobiliare

Zona: **Periferica/PERIFERIA**

Periodo: gennaio 2025

#### Abitazioni in stabili di fascia media

Valore mercato prezzo min. 1.527,00 / prezzo max. 1.916,00 (Euro/mq)

### 9.3. Valutazione

#### LOTTO 1 : appartamento

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento con cantina	A2	130,0	€ 2 000,00	€ 260 000,00
				<b>€ 260 000,00</b>

### 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 1: appartamento** € 260 000,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi : -€ 13 000,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative: € 0,00

**Prezzo base d'asta dell'intero al netto delle decurtazioni LIBERO**

**€ 247 000,00**

**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**

Omesso

**11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ**

Omesso.

**CRITICITA' DA SEGNALARE**

Si rimanda a relazione ed al suo contenuto. Si precisa che gli allegati sono parte integrante della presente relazione di stima.

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: 17/02/2025

I'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