

TRIBUNALE DI MILANO

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 799/2023

Giudice delle Esecuzioni: FLAVIANA BONIOLO

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 2: FOGLIO 11 – PART. 251 – SUB. 1

Unità Immobiliari in Pieve Emanuele (MI)

Via Nilde Iotti n. 61

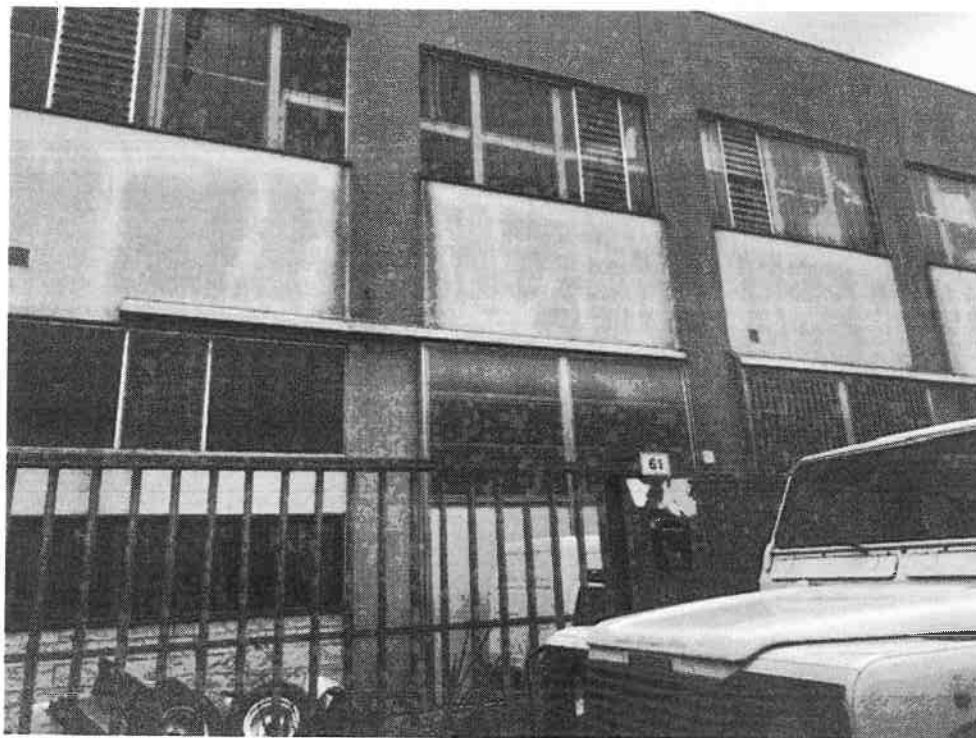


FOTO ESTERNA



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Lotto 002: CAPANNONE/LABORATORIO

Beni in Pieve Emanuele - Milano - Via Nilde Iotti n. 61

Categoria: C/3 [Laboratorio]

Dati Catastali: **Fg. 11, Mapp. 251, Sub. 1**

Stato occupativo

Lotto 002: occupato da terzi senza contratto di locazione

Contratti di locazione in essere

No

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

Lotto 002 da libero: € 212.500,00

da occupato: l'immobile risulta occupato da terzi senza contratto di locazione



LOTTO 002

(CAPANNONE/LABORATORIO)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione dei beni

Laboratorio/capannone localizzato nel corpo B, facente parte del complesso produttivo-artigianale, costituito da 6 corpi di fabbrica denominati A-B-C-D-E-F, ad un piano fuori terra (corpi D-C), a due piani fuori terra (corpi A-B-C) ed a tre piani fuori terra (corpo F), sito in Pieve Emanuele (MI), in Via Nilde Iotti n. 61. Il capannone è costituito da servizi al piano terra, con area scoperta di pertinenza avente superficie inferiore a mq 5.000, indicato nell'atto di compravendita con il n. 6.

L'accesso all'intero complesso avviene dalla Via Berlinguer attraverso strada privata a parte del mapp. 90, foglio 11, gravata di servitù di passo carraio e pedonale.

Il manufatto si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà degli immobili della società

Eventuali comproprietari: NESSUNO.

Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Pieve Emanuele (MI) come segue:

Intestati:

Proprietà per 1/1.

Immobile sito in Via Nilde Iotti n. 55, il tutto così censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune, **Foglio 11, Particella 251, sub. 1**, Via Nilde Iotti n. 61, edificio B, piano T, categoria C/3, classe 6, consistenza 292 mq, superficie catastale totale 318 mq, rendita €. 678,63.

Si precisa che:

- i mappali 248 sub 1 e 251 sub 1 derivano da Variazione del 15/05/2007 Pratica n. MI0441139 in atti dal 15/05/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA del mappale 194 il quale deriva da nuova costituzione del 25/03/2005 Pratica n. MI0273125;

- i mappali 248 e 251 foglio 11 del CT derivano da FRAZIONAMENTO del 06/12/2006 Pratica n. MI0756812 del mappale 194 il quale deriva da FRAZIONAMENTO del 24/01/2005 Pratica n. MI0031462 del mappale 194, quest'ultimo deriva da FRAZIONAMENTO del 24/01/2005 Pratica n. MI0031462 del mappale 90.

E' compresa quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni dell'intero stabile, art. 1117 C.C. e del regolamento del condominio.



1.3 – Servitù

Ai sensi dell'art. 1062 C.C. risultano costituite od esistenti le seguenti servitù:

a) in forza Convenzione in data 9 maggio 2007 registrata in data 15 maggio 2007 all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Milano 5 con il n. 3478 serie 3, tra la società "

[dante causa della precitata società "

e la proprietà

per autorizzazione allo scarico acque meteoriche, servitù atta a garantire una fascia di rispetto sufficiente a consentire l'accessibilità ai manufatti di scarico per manutenzione e controllo, con accesso dalle particelle 238 e 286 del foglio 11 ed a carico delle proprietà al piano terra dei corpi di fabbrica B-D-E, evidenziata con sfondo retinato di colore magenta nel predetto tipo planimetrico.

Gli oneri derivanti dalla succitata Convenzione (canone annuo, spese di manutenzione fascia di rispetto) sono a carico di tutte le proprietà del complesso immobiliare;

b) sugli immobili di proprietà intercondominiale insistenti sulle particelle 241 e 285 grava servitù di elettrodotto in forza di atto a rogito Notaio Ferruccio Brambilla in data 9 maggio 2007 n. 174592/21132 di rep.

e) per localizzazione ed utilizzo locali-vani contatori, a carico della proprietà (intercondominiale) della particella 238 e 240 sub. 1 e della proprietà , della particella 195 ed a favore delle proprietà che li utilizzano; evidenziati con colore azzurro e numeri 1-2-3 nel predetto tipo planimetrico;

d) per utilizzo delle scale di sicurezza antincendio dalla terrazza corse/lo manovra del piano primo a scendere verso l'area a parcheggio e manovra, a carico della proprietà (intercondominiale) delle particelle 238 e 240 sub. 1, e della proprietà delle particelle 195 e 199 sub. 1, ed a favore di tutte le unità immobiliare poste rispettivamente al piano primo dei corpi di fabbrica 8-D-E; evidenziate in colore verde e con le lettere A-8-E-F nel predetto tipo planimetrico;

e) servitù di vasca o cameretta per rete di distribuzione antincendio (predisposizione) a carico della proprietà di cui alle particelle 238 e 240 sub. 1 ed a favore rispettivamente di tutte le unità dei corpi di fabbrica C e D; evidenziate in colore azzurro e lettere c - d nel predetto tipo planimetrico;

f) servitù di vasca o cameretta per rete di distribuzione acqua potabile e antincendio (predisposizione) sull'area cortilizia antistante alle seguenti unità-capannoni;

- a carico dell'unità-capannone n. 7 del corpo di fabbrica A ed a favore di tutte le unità immobiliari ai piani terra e primo del corpo di fabbrica A; (evidenziata in colore azzurro e lettera a nel predetto tipo planimetrico;

- a carico dell'unità-capannone n. 7 del corpo di fabbrica B ed a favore di tutte le unità immobiliari ai piani terra e primo del corpo di fabbrica B; (evidenziata con colore azzurro e lettera b nel predetto tipo planimetrico;



- a carico dell'unità-capannone n. 6 del corpo di fabbrica E ed a favore di tutte le unità immobiliari ai piani terra e primo del corpo di fabbrica E; (evidenziata con colore azzurro e lettera e nel predetto tipo planimetrico;

g) servitù di passo carraio e pedonale per accesso di cui all'atto di compravendita in rogito Notaio Alfredo Aquara in data 22 novembre 2004 n. 117302/34587 di rep., evidenziata parzialmente in tratteggio di colore rosa nel tipo planimetrico allegato; si intendono trasferite pro-quota intercondominiale alla parte acquirente dalla parte venditrice le obbligazioni da quest'ultima assunte nell'atto succitato e gli oneri derivanti (spese necessarie ed opportune all'esercizio della predetta servitù come di tutte le spese necessarie alla ordinaria e straordinaria manutenzione) sono a carico di tutte le proprietà del complesso immobiliare;

h) servitù di oleodotto di cui all'atto Notaio Alfredo Acquaro in data 15 aprile 2005 n. 118059 di rep. e successiva dichiarazione integrativa stesso Notaio in data 6 dicembre 2005 n. 119045 di rep., chiaramente evidenziata con linea blu ed area di competenza in tratteggio di colore rosso nel predetto tipo planimetrico.

Con riferimento alla distribuzione dell'acqua potabile e dell'antincendio (predisposizione) sarà installato un contatore a defalco per ogni unità dei corpi di fabbrica A - B - E - F, mentre ogni unità dei corpi C - o dispone di un proprio contatore ad eccezione delle unità del corpo di fabbrica C denominate con le lettere 1 a ed 1 b il cui contatore è ubicato nella vasca cameretta evidenziata con colore azzurro e lettera c nel predetto tipo planimetrico.

I proprietari di unità immobiliari poste al piano primo dei corpi A - B - E - F, dovranno realizzare a propria cura e spese, a partire dai previsti punti di allaccio predisposti dagli enti competenti ed in prossimità dei suddetti corpi e fino al punto di diramazione all'unità acquistata, la rete enel, gas e telefonica, attraverso le parti comuni di ogni singolo corpo di fabbrica.

I proprietari di unità immobiliari poste al piano terra dei corpi B - O - E nonché dei corpi A - C - F, qualora realizzino l'impianto di riscaldamento gas-metano, potranno appoggiare i relativi condotti di evacuazione dei prodotti di combustione per tutta l'altezza delle facciate dei succitati corpi, prospicienti: a nord-ovest (Roggia Speziana), per i corpi B - O - E e verso sud-est (particelle 79, 112 e 192 del foglio 11) per i corpi A-C-F.

Con riferimento alle N. T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Pieve Emanuele e conformemente a quanto previsto dalla predetta Convenzione si precisa che la superficie delle unità immobiliari compravendute è da intendersi uguale alla Superficie lorda di pavimento del capannone al solo piano terra."

9) La promittente società venditrice presta fin da ora garanzia in ordine alla regolarità sotto il profilo giuridico-urbanistico-edilizio dei beni in oggetto, obbligandosi a produrre al Notaio incaricato della stipulazione del contratto definitivo tutta la documentazione che costui dovesse ritenere utile o necessaria.

In particolare, la promittente società venditrice si impegna ad effettuare le dichiarazioni previste dalla legge 28 febbraio 1985 n. 47 e dalle leggi 23 dicembre 1994 n. 724 e 23 dicembre 1996 n. 662, dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modifiche, nonché la dichiarazione ai sensi dell'articolo 35 comma 22 del Decreto Legge n. 223 del 30 giugno



2006, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 153 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni con Legge n. 248 del 4 agosto 2006, conferendo fin da ora mandato irrevocabile alla promissaria società acquirente affinché renda, se del caso, in nome e per conto della promittente società venditrice medesima, anche ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, tali dichiarazioni.

Al riguardo, e per quanto occorrer possa, la promittente società venditrice dichiara fin da ora che il fabbricato del quale fanno parte i beni in contratto:

11 è stato realizzato in esecuzione del Piano di Lottizzazione denominato "PL SP1 ", approvato con D.C.C. n. 140 del 29 settembre 2004, Convenzione Urbanistica del 14 dicembre 2005 n. 1143/40 ricevuta dal segretario comunale Dottoressa

fatto presente che, in adempimento dell'obbligo assunto all'art. 16 della predetta Convenzione, la " [dante causa della sopra-citata società con atto in data 14 dicembre 2005 ricevuto dal predetto Segretario Comunale n. 1144/41 di rep., ha ceduto al Comune di Pieve Emanuele le aree identificate con le particelle 195, 197, 198 e 199 del foglio 11, nonché la porzione di immobile da realizzarsi sulla particella 198; in merito a tutti gli oneri ed obblighi nascenti dalla succitata convenzione.

1.3. Coerenze

Coerenze in contorno al laboratorio, da nord in senso orario: bene comune censibile, altra unità, Roggia Speziana, altra unità.

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

Pieve Emanuele dista dal centro di Milano circa 12 km in linea retta e 16 km di strade. È situata nella zona che viene definita "Bassa pianura lombarda" e, insieme alle vicine Locate di Triulzi e Lacchiarella, è l'ultimo paese della zona sud della provincia stessa; dopo di esso inizia la provincia di Pavia lungo la Strada provinciale 205 Vigentina, che porta a Pavia in poco più di 15 chilometri. Il comune, inserito nel Parco Agricolo Sud Milano, ha un'altimetria che varia tra un massimo di 100 metri nel quartiere industriale Fizzonasco ed un minimo di 70 metri all'interno della Valle delle Volpi, lungo il Lambro Meridionale; Pieve Emanuele infatti, come d'altra parte Locate di Triulzi, detiene il punto di altimetria più bassa dell'intera provincia di Milano.

Fascia/zona: periferia.

Destinazione: produttivo-artigianale.

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

2.2. Caratteristiche descrittive esterne



Accesso: dalla strada comune.

Condizioni generali dello stabile: in buono stato di manutenzione e conservazione.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'immobile è stato realizzato in muratura in blocchi di cls levigati bianchi e pannelli prefabbricati in graniglia di marmo bianco carrara. La tipologia strutturale è in c.a. prefabbricato con fondazioni travi e pilastri in c.a.

I serramenti si presentano in alluminio zincato, altri in lamelle orizzontali apribili, come la saracinesca di chiusura del portone di ingresso.

La pavimentazione è in battuto di cemento al quarzo ed il wc rivestito in piastrelle di ceramica.

L'impianto di riscaldamento non è presente.

Breve descrizione della zona

Il complesso è posto vicino a diverse Strade Provinciali in direzione dei comuni più settentrionali Pavesi e altri comuni del Parco Agricolo Sud Milano. Sono anche presenti autolinee esercitate da Autoguidovie per conto di ATM che collegano Pieve Emanuele con i comuni confinanti e la periferia sud di Milano. È servito dalla stazione di Pieve Emanuele, posta sulla Ferrovia Milano-Genova; la stazione è servita dalla linea S13.

Servizi offerti dalla zona:

Scarsa la presenza di servizi e attività commerciali sia al dettaglio che di grande distribuzione.

Certificazioni energetiche

Non presente, in quanto è esclusa considerata la mancanza del sottosistema di generazione.

2.4. Certificazioni di conformità degli impianti

Presente solo per l'impianto idrico/sanitario.

2.5. Certificazioni di idoneità statica

Presente. Collaudo statico presentato in Comune di Pieve Emanuele in data 28.02.2006, prot. n. 6763.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato da terzi senza contratto di locazione, come verificato dalla Banca dati dall'Agenzia Tributaria di Milano 1.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Nessuno



4 PROVENIENZA

4.1. Attuali e precedenti proprietari:

A tutto il giorno 25/09/2023, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di : sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 29/10/2014 ricevuto dal Notaio Privitera Antonio, in Milano (MI), numero 12678/8278 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 06/11/2014 ai numeri 99593/68191, da

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 19/12/2012 ricevuto dal Notaio Privitera Antonio, in Pieve Emanuele (MI), numero 10112/6516 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 21/12/2012 ai numeri 127070/85751, da

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 16/10/2007 ricevuto dal Notaio Aquaro Alfredo, in Milano (MI), numero 122111/38353 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 15/11/2007 ai numeri 171964/90606, da

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 22/11/2004 ricevuto dal Notaio Aquaro Alfredo, in Milano (MI), numero 117302/34587 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 02/12/2004 ai numeri 174912/91489, da

divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di conferimento in società del 29/01/1999 autenticato dal Notaio Bellezza Enrico, in Milano (MI), numero 18592 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 10/09/1999 ai numeri 86965/59546, da

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA) alla data del 03.10.2023 implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio si evince:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni

Nessuno

- Misure Penali



Nessuno

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

Nessuno

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

Eventuali note: definite nel paragrafo precedente 1.3 - Servitù

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

- **Iscrizioni**

5.3. IPOTECA VOLONTARIA

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 30/06/2020 ai numeri 66412/12429 per Euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 150.000,00 a favore di

e contro

- **Pignoramenti**

5.4. PIGNORAMENTO

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Milano 2 in data 25/09/2023 ai numeri 125919/8&024 a favore di

e contro

sopra generaliz-

zata.

Altre trascrizioni

Nessuna

5.5. Eventuali note/osservazioni: Nessuna

6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 01 novembre al 31 ottobre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile 2022/2023: € 480

Spese insolute nel biennio generale: € 960

Spese condominiali complessivi non pagate anteriori alla data della perizia € 3.649,70.

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera del gravanti sull'immobile. Nessuna

Pag. 8



Cause in corso: nessuna.

Eventuali problematiche strutturali: nessuna.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

SI.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il corpo di fabbrica "B" è stato costruito in forza denuncia di inizio attività presentata presso il precitato Comune in data 20 dicembre 2004 protocollo n. 38941 e successive varianti in data 21 marzo 2007 protocollo n. 8651, con denuncia di ultimazione lavori presentata in data 30 aprile 2007 protocollo n. 12677, sempre in esecuzione della Convenzione succitata.

Domanda per ottenere l'autorizzazione di Agibilità in data 18.05.2007 prot. n. 15062.

6.4. Conformità edilizia

Al sopralluogo il manufatto risultava non conforme.

L'abuso consiste nella realizzazione all'intero di un'ulteriore locale e ripostiglio, attiguo ai servizi igienici. Gli abusi non sono sanabili, pertanto bisogna ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato.

Costi stimati: **indicativo euro 2.000,00 oltre accessori di legge.**

6.5. Conformità catastale

Dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina della planimetria catastale e i progetti assentiti in Comune, si evincono le medesime difformità, come nel punto precedente.

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 dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcola-



te convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Capannone/Laboratorio	mq.	318,0	100%	318,0
Area esterna d proprietà	mq.	120,0	5%	6,0
		438,0 mq. lordi		324,0 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 1° semestre 2024
Pieve Emanuele – Fascia Periferia

Valori relativi all'Agenzia del Territorio (Ufficio utilizzato e arredato come abitazione)

Valore mercato prezzo min. 500 / prezzo max. 750 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,5 al mq / prezzo max. 5,6 al mq (Euro/mq x mese)

BORSINO IMMOBILIARE

Periodo: Anno 2024 (Ufficio utilizzato e arredato come abitazione)

Valore di compravendita prezzo min. 454 / prezzo max. 676 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 3,38 al mq / prezzo max. 5,02 (Euro/mq/anno)

Eventuali immobili analoghi commercializzati dalle agenzie immobiliari nello stesso complesso:

Capannone/Laboratorio - € 230.000,00 – mq 310 - euro 742/mq





9.3. Valutazione LOTTO 002

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Capannone/Laboratorio	C/3	324,0	€ 700,00	€ 226.800,00
				€ 226.800,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

9.5. LOTTO 002

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 002	€ 226.800,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 11.340,00
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 2.000,00
Spese insolite condominio	-€ 960,00

Prezzo base d'asta LOTTO 002 al netto delle decurtazioni € 212.500,00

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

L'immobile è occupato da terzi, senza contratto di locazione.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento, è di difficile divisibilità, in quanto non risulta comoda e potrebbe inficiare la funzionalità e la fruibilità, dello stesso, ed eseguita con spese eccessive potrebbe pregiudicare l'originario valore. Nel caso specifico, deve anche verificarsi il frazionamento dal punto di vista urbanistico/edilizio.

CRITICITA' DA SEGNALARE

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

Nessuna.

Il sottoscritto Arch. Anna Teresa Ritacco 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: 18.10.2024

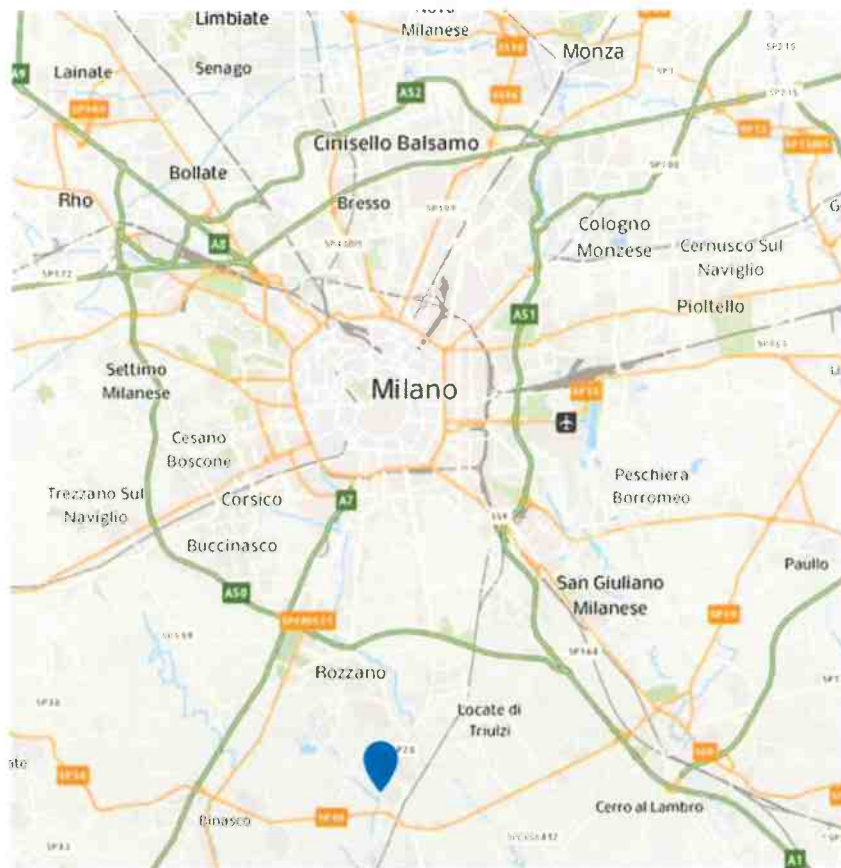
L'Esperto Nominato
Arch. Anna Teresa Ritacco

ALLEGATI

- 1 – Documentazione fotografica;
- 2 – 2.1 – Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;
- 3 – Visura storica per immobile;
- 4 – Planimetria catastale – 4.1 – Elaborato planimetrico;
- 5 – Estratto di mappa;
- 6 - Atto di Compravendita;
- 7 - Pratiche Edilizie;
- 8 – Certificazione impianto idrico - sanitario;
- 9 – Email Agenzia delle Entrate per ricerca contratti di locazione.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



INQUADRAMENTO TERRITORIALE NEL TESSUTO URBANO CITTADINO



INQUADRAMENTO TERRITORIALE MICROZONALE NEL TESSUTO URBANO CITTADINO



FOTO ESTERNE





FOTO INTERNE

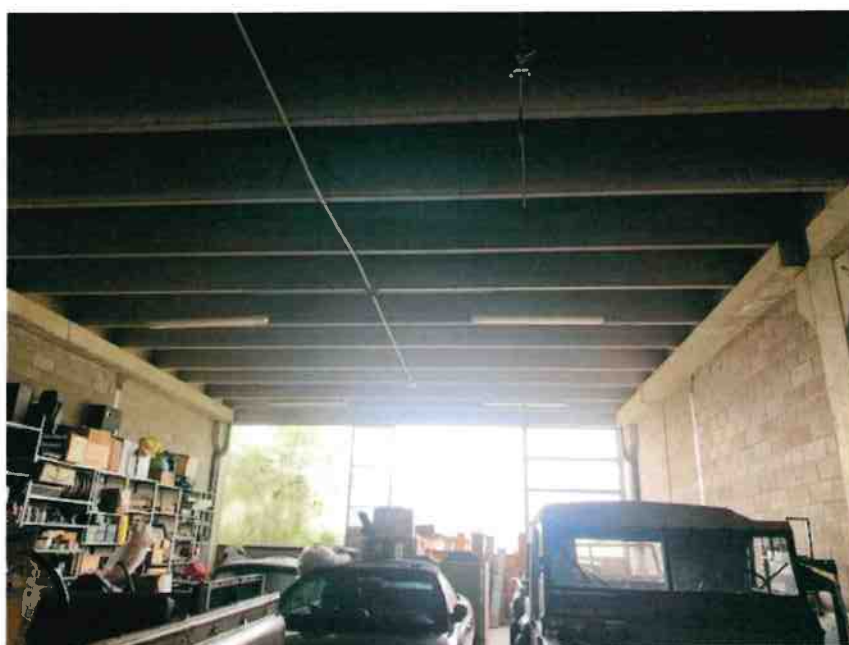




FOTO INTERNE

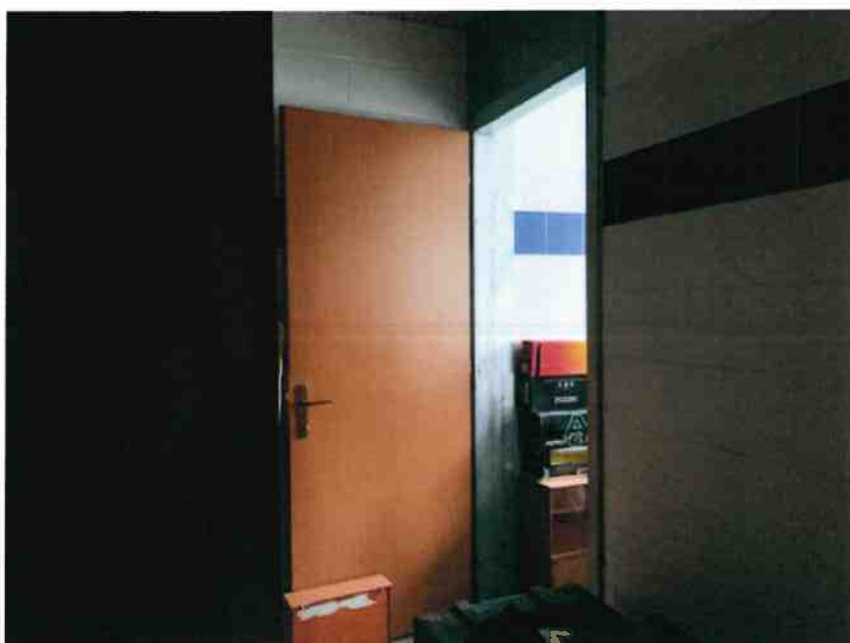




FOTO INTERNE





FOTO INTERNE



Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2Data 11/09/2024 Ora 12:32:49
Pag. 1 - Segue**Ispezione ordinaria a pagamento**
per denominazioneProtocollo di richiesta MI 576813 del 2024
Ricevuta di cassa n. 53184
Ispezione n. MI 576820/3 del 2024
Inizio ispezione 11/09/2024 12:32:31

Richiedente RITACCO

Dati della richiesta

Codice fiscale:

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	27/08/1996 al	10/09/2024
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	26/08/1996

Elenco omonimi

1.
Con sede in
Codice fiscale
2.
Con sede in
Codice fiscale

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/11/2014 - Registro Particolare 68191 Registro Generale 99593
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONIO Repertorio 12678/8278 del 29/10/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PIEVE EMANUELE(MI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/08/2016 - Registro Particolare 59253 Registro Generale 92743
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONIO Repertorio 15155/10106 del 26/07/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PIEVE EMANUELE(MI)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

**Ispezione ordinaria a pagamento
per denominazione**Protocollo di richiesta MI 576813 del 2024
Ricevuta di cassa n. 53184
Ispezione n. MI 576820/3 del 2024
Inizio Ispezione 11/09/2024 12:32:31

Richiedente RITACCO

3. ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2017 - Registro Particolare 15507 Registro Generale 84393
Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONIO Repertorio 16392/11026 del 30/06/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PIEVE EMANUELE(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2020 - Registro Particolare 12429 Registro Generale 66412
Pubblico ufficiale CIVITA LUISA Repertorio 303893/15289 del 25/06/2020
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PIEVE EMANUELE(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. ISCRIZIONE CONTRO del 30/06/2020 - Registro Particolare 12430 Registro Generale 66413
Pubblico ufficiale CIVITA LUISA Repertorio 303894/15290 del 25/06/2020
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in PIEVE EMANUELE(MI)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2022 - Registro Particolare 62085 Registro Generale 92046
Pubblico ufficiale BINACCHI MARIA CLEMENTINA Repertorio 53887/22085 del 21/06/2022
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in PIEVE EMANUELE(MI)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2023 - Registro Particolare 88024 Registro Generale 125919
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 19193 del 29/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in PIEVE EMANUELE(MI)
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/09/2024

Dati identificativi: Comune di **PIEVE EMANUELE (G634) (MI)**

Foglio 11 Particella 251 Subalterno 1

Particelle corrispondenti ai catasto terreni

Comune di **PIEVE EMANUELE (G634) (MI)**

Foglio 11 Particella 251

Classamento:

Rendita: Euro 678,63

Categoria C/3^a, Classe 6, Consistenza 292 m²

Foglio 11 Particella 251 Subalterno 1

Indirizzo: VIA NILDE IOTTI n. 61 Edificio B Piano T

Dati di superficie: Totale: 318 m²

> Intestati catastali

> 1

sede in

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

☐ dal 25/03/2005 al 15/05/2007

Immobile predecessore

Comune di **PIEVE EMANUELE (G634) (MI)**

Foglio 11 Particella 194

COSTITUZIONE del 25/03/2005 Pratica n. MI0273125
in atti dal 25/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2281.1/2005)

☐ dal 15/05/2007

Immobile attuale

Comune di **PIEVE EMANUELE (G634) (MI)**

Foglio 11 Particella 251 Subalterno 1

Variazione del 15/05/2007 Pratica n. MI0441139 in atti
dal 15/05/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU
AREA URBANA (n. 37822.1/2007)

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/09/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/09/2024

Dati identificativi: Comune di **PIEVE EMANUELE (G634) (MI)**

Foglio 11 Particella 251 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PIEVE EMANUELE (G634) (MI)**

Foglio 11 Particella 251

Classamento:

Rendita: **Euro 678,63**

Categoria **C/3^o**, Classe 6, Consistenza 292 m²

Foglio 11 Particella 251 Subalterno 1

Indirizzo: **VIA NILDE IOTTI n. 61 Edificio B Piano T**

Dati di superficie: Totale: 318 m²

> **Intestati catastali**

> 1.

1967)

sede in

Diritto di: Proprietà per 1/1

> **Dati identificativi**

☐ dal 25/03/2005 al 15/05/2007

Immobile predecessore

Comune di **PIEVE EMANUELE (G634) (MI)**

Foglio 11 Particella 194

COSTITUZIONE del 25/03/2005 Pratica n. MI0273125
in atti dal 25/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2281.1/2005)

☐ dal 15/05/2007

Immobile attuale

Comune di **PIEVE EMANUELE (G634) (MI)**

Foglio 11 Particella 251 Subalterno 1

Variazione del 15/05/2007 Pratica n. MI0441139 in atti
dal 15/05/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU
AREA URBANA (n. 37822.1/2007)

Rendita: Euro 678,63
Categoria C/3^a, Classe 6, Consistenza 292 m²

701/94)

☐ dal 17/03/2008

Immobile attuale

Comune di PIEVE EMANUELE (G634) (MI)

Foglio 11 Particella 251 Subalterno 1

Rendita: Euro 678,63

Categoria C/3^a, Classe 6, Consistenza 292 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/03/2008
Pratica n. MI0250699 in atti dal 17/03/2008
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19059.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

☐ dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di PIEVE EMANUELE (G634) (MI)

Foglio 11 Particella 251 Subalterno 1

Totale: 318 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
09/07/2007, prot. n. MI0641186

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di PIEVE EMANUELE (G634)(MI) Foglio 11 Particella 194

> 1.

1. COSTITUZIONE del 25/03/2005 Pratica n. MI0273125 in atti dal 25/03/2005 COSTITUZIONE (n. 2281.1/2005)

☐ dal 25/03/2005 al 15/05/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di PIEVE EMANUELE (G634)(MI) Foglio 11 Particella 251 Sub. 1

> 1.

2. del 15/05/2007 Pratica n. MI0441139 in atti dal 15/05/2007 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 37822.1/2007)

☐ dal 15/05/2007 al 16/10/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)

> 1

3. Atto del 16/10/2007 Pubblico ufficiale AQUARO ALFREDO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 122111 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 90606.1/2007 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 19/11/2007

☐ dal 16/10/2007 al 19/12/2012

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)

> 1.

4. Atto del 19/12/2012 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONIO Sede PIEVE EMANUELE (MI) Repertorio n. 10112 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 85751.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 21/12/2012

☐ dal 19/12/2012 al 29/10/2014

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

5. Atto del 29/10/2014 Pubblico ufficiale PRIVITERA ANTONIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 12678 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 68191.1/2014 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/09/2024

Ora: 11:25:29

Numero Pratica: MI0435291/2024

Pag: 4 - Fine

> 1.

☐ dal 29/10/2014

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)

06/11/2014

Documento rilasciato da: Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Dati contabili: Ricevuta n. 77845 del 10/09/2024
Richiedente: RITACCO ANNA TERESA

Tributi speciali: Euro 1,00

Legenda

- a) C/3: Laboratori per arti e mestieri
- b) F/1: Area urbana

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. MI0641184 del 09/07/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Emanuele
Strada Di P.L.

oiv. SNC

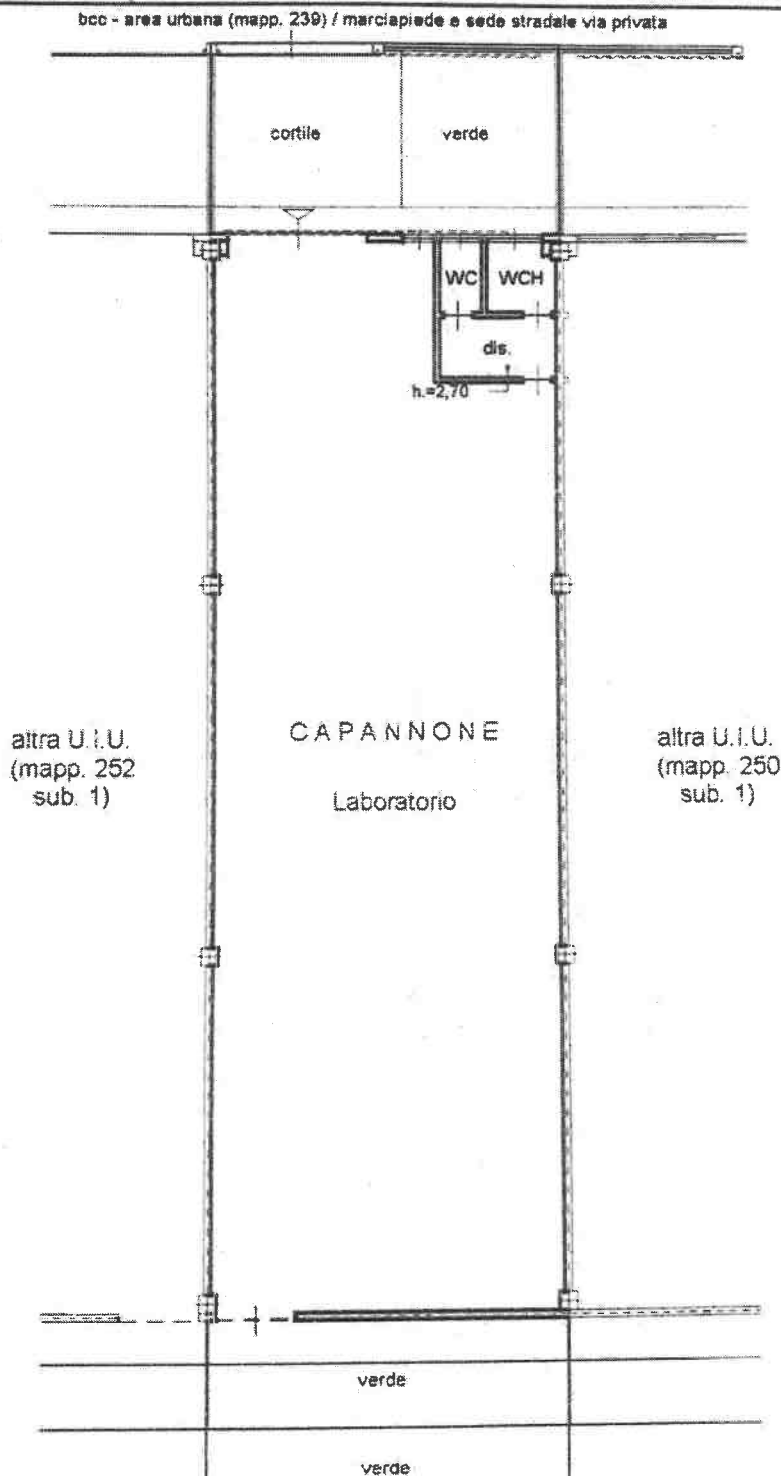
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 11
Particella: 251
Subalterno: 1

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Milano

N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
- h. = 4,50



Credito da Fabbrica: Situazione al 10/09/2024 - Comune di Pieve Emanuele (MI) - Foglio 11 Particella 251 Subalterno 1 -
VIA NILDE IOTTI n. 61 Edificio Piano T